

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

2019 DINÁMICA URBANA

OBRAS Y MERCADO INMOBILIARIO



Jefe de Gobierno
Horacio Rodríguez Larreta

Jefe de Gabinete de Ministros
Felipe Miguel

Secretario de Desarrollo Urbano
Álvaro García Resta

Director General Antropología Urbana
Anibal Del Olmo



Arq. Álvaro García Resta
Secretario de Desarrollo Urbano

Las ciudades son un hecho social y por eso la discusión no puede reducirse a preguntarnos qué ciudad queremos tener sino en qué tipo de comunidad queremos vivir. Poner a las vecinas y vecinos en el centro de la cuestión es nuestra misión principal a la hora de diagramar y organizar políticas públicas.

Una mirada antropológica es muy importante para llevar esto a cabo de una manera sostenible y eficiente. Avanzamos en el camino que venimos planteando desde hace años, cuando comenzamos a proyectar una ciudad con el foco puesto en las personas. En la caja de herramientas de la Dirección General de Antropología Urbana encontramos los instrumentos para entender los cambios y necesidades complejas de los distintos barrios.

La transformación de la Ciudad se dio gracias a la participación de las vecinas y los vecinos, además del diálogo con todos los actores intervinientes. Desde la Secretaría co-creamos junto a los ciudadanos plazas y parques que dejan una huella en ellos, que se definen por sus necesidades y la identidad concreta de cada barrio.

Desde el Parque de la Estación –una joya patrimonial recuperada para el disfrute de todas las vecinas y vecinos– hasta Plaza Clemente –una plaza hecha de cero en un territorio que venía solicitando un nuevo espacio público– siempre avanzamos con el foco puesto, primero, en las personas. En el ejemplo de la intervención en el Elefante Blanco, se puede ver precisamente el nivel de complejidad que representaba abordar la remoción de una infraestructura que dominaba un territorio y a las vecinas y vecinos que lo habitaban. Demoler el Elefante Blanco era derribar culturalmente en las personas la idea de que eso nunca iba a cambiar. Hay un componente de trabajo previo a la propuesta de demoler el edificio, que tiene que ver con que esa decisión se tome en conjunto y llegar a una solución con las vecinas y vecinos. En el Elefante Blanco, donde había un edificio abandonado, hoy hay un parque que disfruta todo el barrio junto a toda una nueva infraestructura de servicios y accesos.

Con un nuevo urbanismo como aliado, estamos pasando del diseño a la gestión. Desde las dinámicas que hay que administrar y no desde las infraestructuras que hay que construir. A partir de un abordaje abierto, amplio y colaborativo estamos cambiando el desarrollo urbano de la Ciudad para el disfrute de todas las vecinas y vecinos de Buenos Aires.



• INTRODUCCIÓN	_9
• RESUMEN EJECUTIVO	_11
• OBRAS	_13
• Obras nuevas registradas	_14
• Finales de obra	_20
• Obras iniciadas	_26
• MERCADO INMOBILIARIO	_32
• Terrenos en venta	_34
• Departamentos en venta a estrenar	_38
• Departamentos en venta usados	_44
• Departamentos en alquiler a estrenar	_50
• Departamentos en alquiler usados	_54
• Locales en venta	_60
• Locales en alquiler	_64
• Oficinas en venta	_68
• Oficinas en alquiler	_72
• Casas en venta	_76
• Equipo técnico	_80

1



Introducción

Introducción

Para analizar la dinámica urbana de la Ciudad de Buenos Aires, se requiere del estudio de varios tipos de propiedades de diferentes índoles, se toman en cuenta los valores monetarios, los barrios, la cantidad de ambientes, los metros cuadrados, entre otros. De esta manera se puede determinar el dinamismo haciendo los análisis necesarios en términos urbanísticos.

Para ello, se contemplan las variaciones del 2018 con respecto a los análisis realizados del 2019 para comparar y determinar la información territorial. Si bien las disparidades en el valor del dólar siempre son un factor influyente, los cambios políticos, como en el 2019, también lo son. Muchas de las decisiones políticas son las que determinarán, por ejemplo, si se podrán acceder a créditos hipotecarios, y eso conlleva a la oferta y la demanda que por ende dispara y genera alteraciones estadísticas.

La actualización de los nuevos términos normativos del Código Urbanístico y la Ley para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable, también son factores coyunturales.

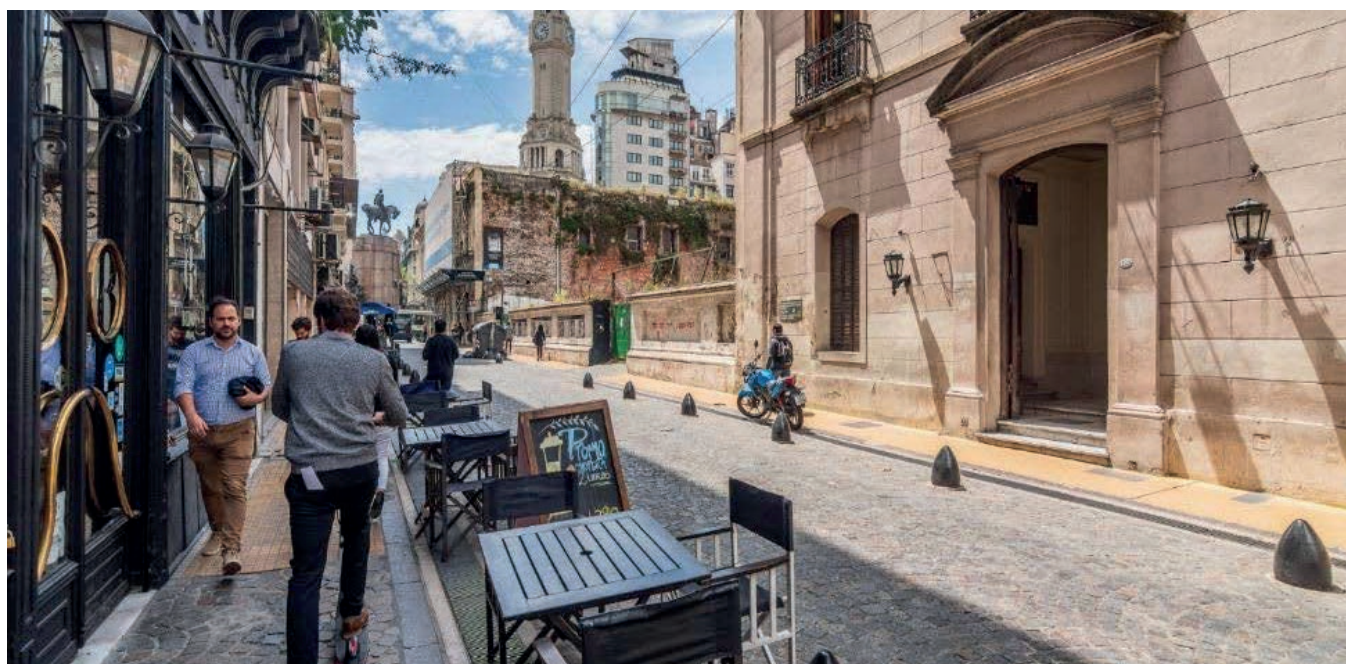
Es interesante observar cómo se adapta la actividad constructiva e inmobiliaria, y a partir de ello como se generan nuevos desarrollos. Estas comparaciones permiten deducir las tendencias a futuro.

Respecto a la actividad constructiva, la elaboración de la base de datos surge de los permisos de obras nuevas, finales de obra, y las obras iniciadas. Cada una de ellas permite analizar los metros cuadrados y las unidades, el destino de obra y su distribución geográfica. Por otra parte, se presenta un resumen estadístico de las distintas variables asociadas al mercado inmobiliario con su detalle comparativo de valores en metros cuadrados dólar (USD/m²). En esta sección, se analiza la dinámica de esta actividad en relación a los terrenos, casas, departamentos, oficinas y locales comerciales, tanto en alquiler como en venta. Se observan características en relación a la distribución geográfica y la evolución de los valores de mercado en términos cronológicos.

Para poder llevar a cabo la elaboración de este informe se utilizaron

tres fuentes principales. Los datos correspondientes a la dinámica de las obras fueron provistos por la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro y por la Dirección General de Fiscalización y Control; mientras que los datos de mercado inmobiliario fueron recabados y procesados por la Dirección General de Antropología Urbana. Para ello, a partir del rastreo de distintas páginas web, fueron consideradas las valorizaciones inmobiliarias ofertadas de los barrios de la ciudad.

Finalmente, se determinaron cuatro zonas en las que se agrupan los barrios que se identifican con situaciones similares. Así, los barrios de mayor valorización ubicados en el eje Norte de la Ciudad conforman la Zona Norte, mientras que aquellos de menor dinámica y valorización inmobiliaria se ubican en la zona Sur y parte del Oeste, conformando la Zona Sur. Por último, los barrios de valorización intermedia conforman la Zona Centro-Este y Centro-Oeste.



2



Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

OBRAS

- ▶ La Ciudad registró un total de 2.669.998 m², un 30,3% menos que en 2018.
- ▶ Los tres barrios más dinámicos de la Ciudad respecto a obras registradas en 2019 fueron Palermo, Retiro y Saavedra.
- ▶ Las viviendas multifamiliares de uso mixto predominan en las obras nuevas, sin embargo en el año 2019 se ha registrado una variación del 68,3% decreciente sobre el total respecto de 2018.
- ▶ Las obras mayores a 5.000 m² son en cantidad el 5,6% y representan en volumen el 22,5% menos del total de los metros cuadrados registrados en 2018.
- ▶ En 2019 se iniciaron 1.405 obras, disminuyó en comparación a la cantidad de las obras iniciadas en 2018 (1.652).
- ▶ De las obras registradas en 2019, el 40,8% se iniciaron durante el mismo año.
- ▶ Los finales de obra registrados aumentaron un 14,2% respecto a 2018.

MERCADO INMOBILIARIO

- ▶ El valor promedio de los terrenos en venta en la Ciudad es U\$D/m² 2.356, disminuyendo un 7,5% respecto de 2018. No obstante, la Zona Centro-Oeste mostró el mayor incremento registrado en este bienio: un 13,2%.
- ▶ Con valores promedios de U\$D/m² 4.349, la Zona Norte mostró el precio promedio más alto de la Ciudad en departamentos a estrenar en venta, siendo Puerto Madero y Belgrano los barrios de mayor peso.
- ▶ Los valores registrados de departamentos usados en venta para la Zona Sur fueron inferiores inferiores al promedio de la Ciudad en un 25,8%.
- ▶ En departamentos a estrenar, Palermo mostró un incremento en el valor promedio de alquiler superando a Puerto Madero en un 7%.
- ▶ Los dos barrios con el valor promedio de alquiler mensual más elevado de la Ciudad en departamentos usados, pertenecen al área central, Puerto Madero y Retiro.
- ▶ El precio promedio de los locales en alquiler aumentó un 29,4% de un año a otro, siendo el valor de los mismos un 27,9% mayor al promedio de la Ciudad.
- ▶ Respecto a locales en venta, Puerto Madero exhibió el mayor valor promedio de la Ciudad (U\$D/m² 5.508).
- ▶ La Zona Norte muestra el mayor valor en oficinas en venta de la Ciudad superándolo en un 35,1% a sus valores promedios.
- ▶ Respecto a oficinas en alquiler, con valores que rondan los U\$D/m² 14,1, la Zona Norte presentó el mayor valor promedio de la ciudad duplicando los valores de la Zona Centro-Este, que promedia los valores más bajos.

3



Obras

Obras nuevas registradas

En 2019 la superficie registrada de obras nuevas se concentró en tres barrios: Palermo, Retiro y Saavedra, con un predominio de edificios de baja y media altura en las zonas de mixtura de usos (2); mientras que los APH, las AE y los Corredores altos presentan la menor cantidad y superficie de obras nuevas.

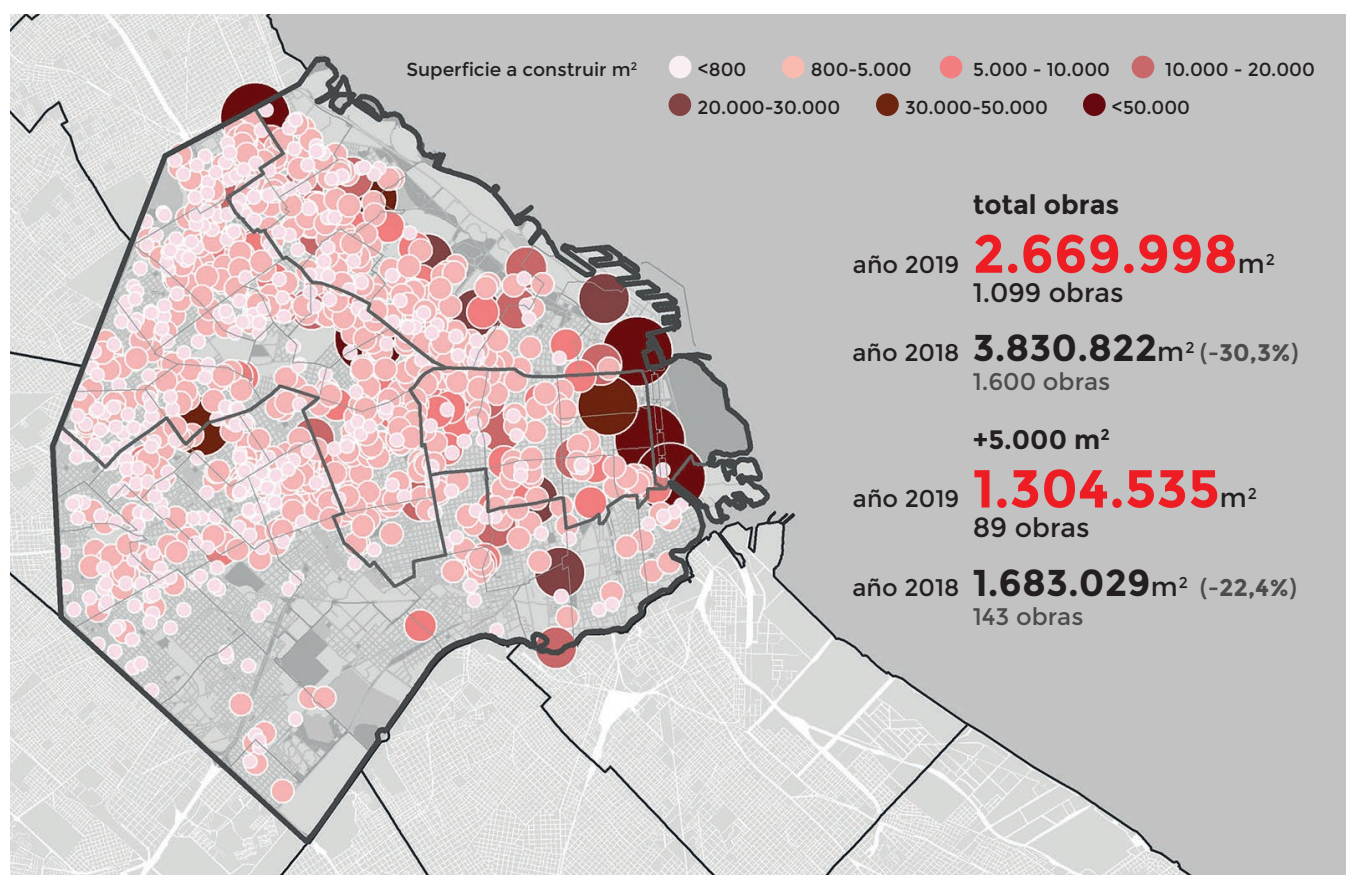
El año 2019 registra una disminución en cuanto a la superficie construida (m^2) y la cantidad de obras nuevas registradas respecto del año anterior, observándose también una mengua para las obras que registran una superficie mayor a $5.000 m^2$. En otras palabras, en el 2019 la superficie de las obras nuevas registradas se redujo un 22,4 % respecto de 2018. Es importante destacar la tendencia que se advierte en el barrio de Palermo en cuanto a las obras nuevas que, desde el 2017 hasta esta parte, viene reflejando la mayor superficie de metros construidos respecto del total de la Ciudad.

Al analizar la densidad construida (m^2/ha) se puede destacar tres barrios en los cuales la densidad es significativamente elevada, como son los casos de: Chacarita, Montserrat y Retiro. En los dos primeros esto es particularmente significa-

tivo puesto que se trata de barrios que se caracterizan por poseer pequeñas dimensiones, comparando con el total de barrios (en el caso de Montserrat); y por contar con la presencia de una considerable barrera urbana, como es el caso del cementerio en el barrio de la Chacarita. Caso contrario, se destaca la zona sur de la ciudad, particularmente los barrios que conforman la Comuna 8, Villa Riachuelo, Villa Lugano y Villa Soldati, revelan las menores densidades de superficie construida en obra nueva.

En cuanto a los destinos de usos de las obras, se consolida la tendencia que se viene observando desde el año 2014 que es que el destino predominante de los usos de las obras nuevas corresponde a viviendas multifamiliares. Le siguen en menor medida las viviendas unifamiliares y, en el otro extremo, los usos industriales, bancarios, educativos



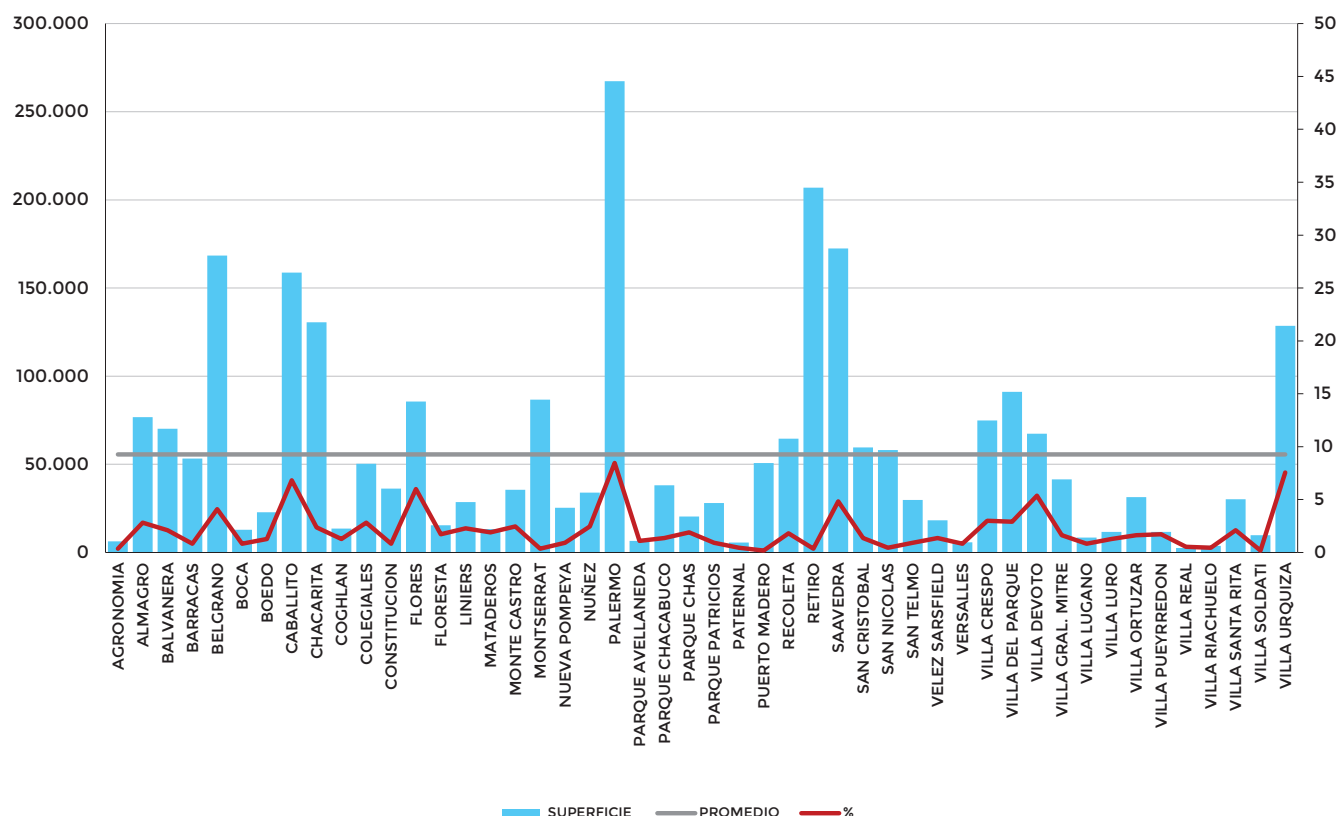


Superficie total construida y cantidad de obras nuevas registradas. Año 2019

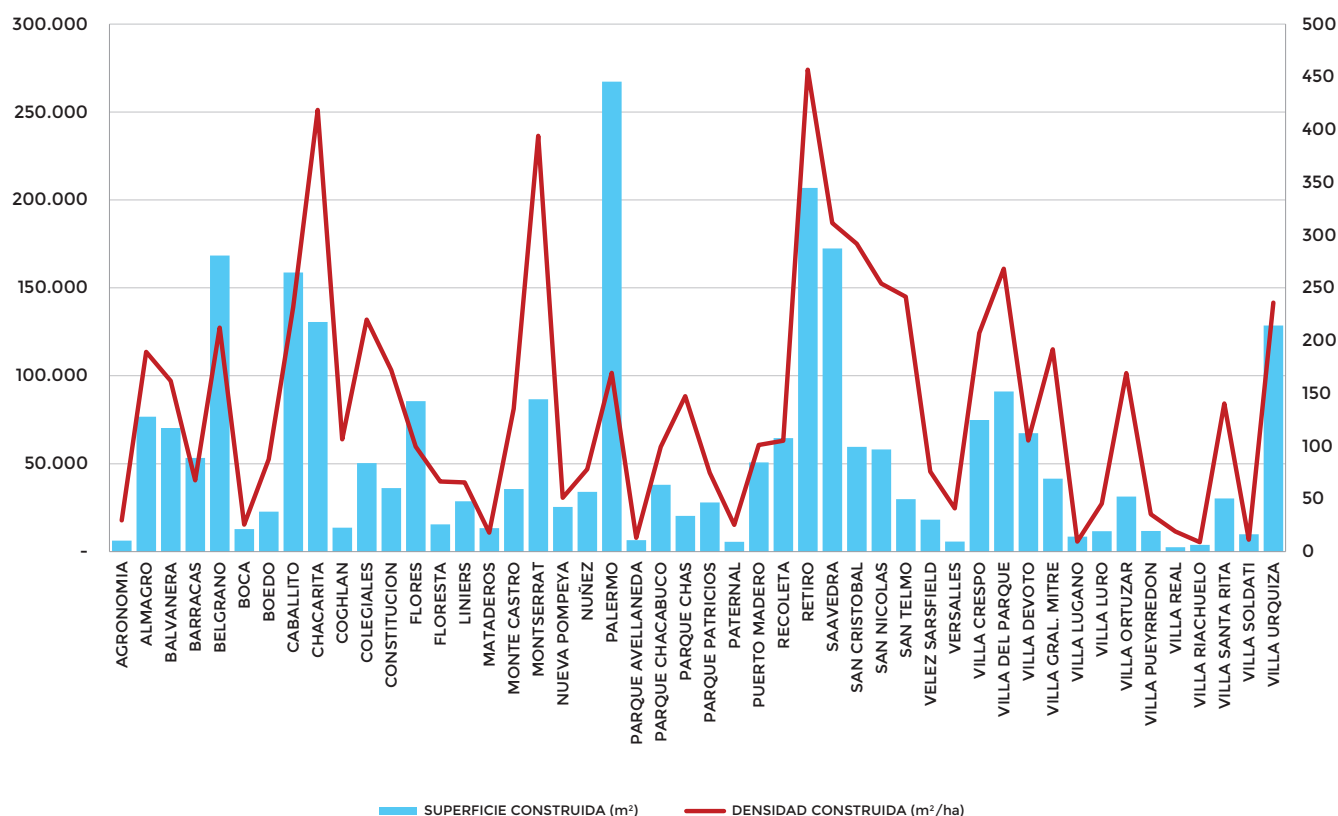
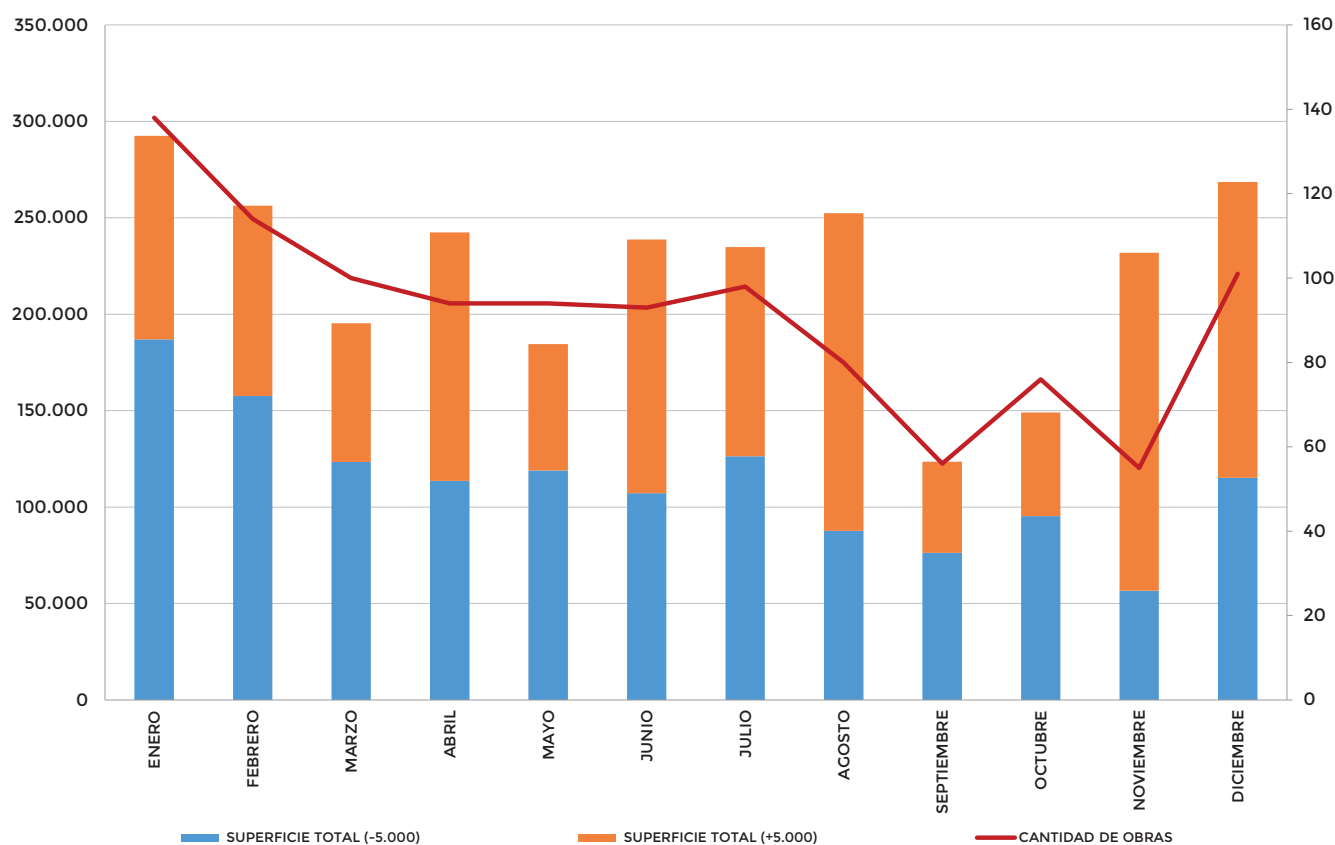
17 barrios
por encima del promedio Ciudad

31 barrios
por debajo del promedio Ciudad

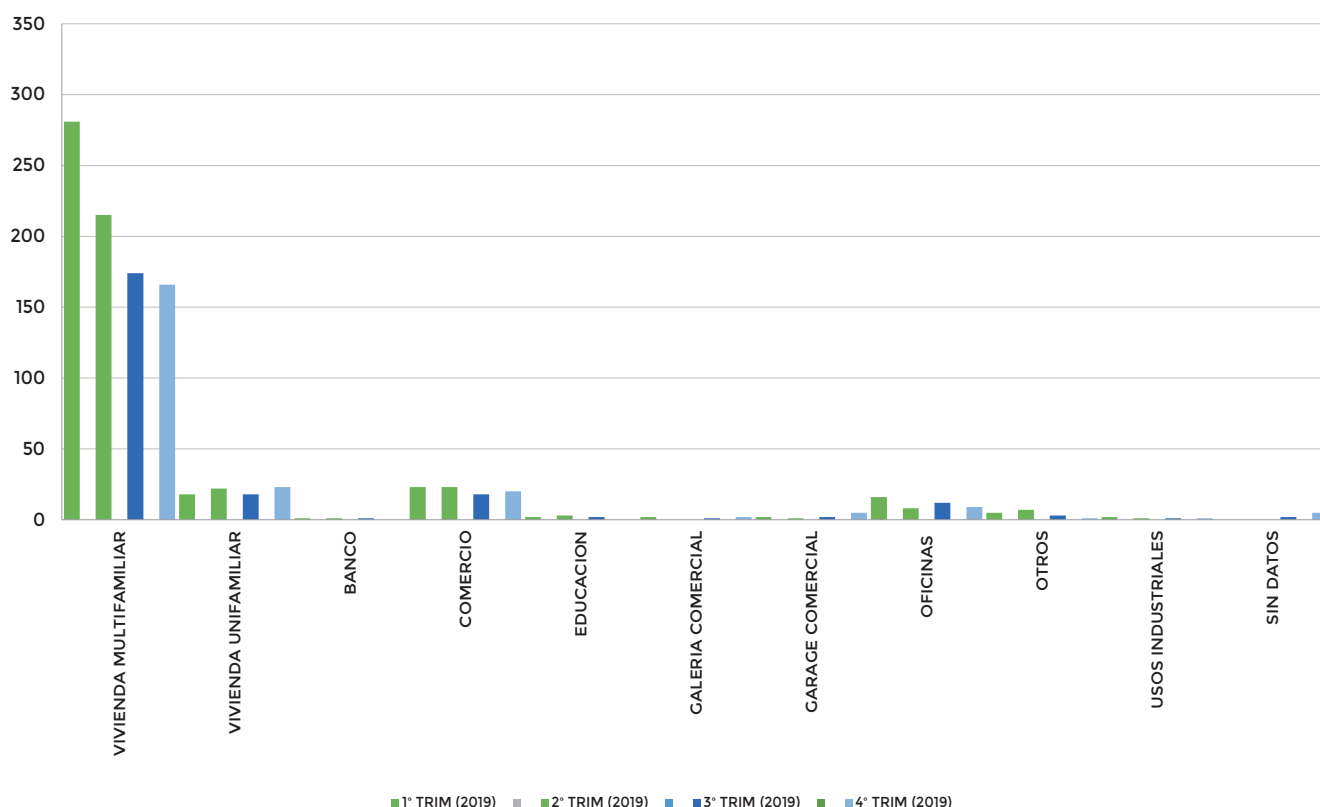
0 barrio
sin registros de obras



OBRAS NUEVAS REGISTRADAS

Superficie total construida (m²) y densidad construida por barrios (m²/ha). Año 2019.Evolución mensual de la superficie total construida por tamaño de obra construida (m²). Año 2019

Evolución trimestral de la cantidad de obras nuevas registradas según el destino. Año 2019



y de salud son los que menos aparecen en los registros de obras nuevas. En el año 2019, empero, las obras destinadas a viviendas multifamiliares se redujeron un 68 % y las viviendas unifamiliares lo hicieron en un 51% respecto del año anterior.

De cualquier modo, también se refuerza la tendencia que se observa a nivel Ciudad en cuanto a la altura media de los edificios construidos. Esto surge al comparar las obras nuevas, que en su mayoría corresponden a los distritos USAB y USAM del nuevo Código Urbanístico.

Se destaca también la aparición de una serie de zonas emergentes que se caracterizan por un incremento en el conjunto total de obras nuevas respecto del año anterior que muestran un boom constructivo, tanto a nivel de metros cuadrados construidos como de cantidad de obras. Dichas zonas se ubican en el barrio de La Boca (entorno Usina del arte), en el barrio de San Telmo (entorno Palacio Lezama-ex fábrica de bizcochos Canale-), estas dos circunscriptas en el distrito económico de las artes; otra zona ubicada en el barrio

de Nueva Pompeya (en el entorno de Av. Almagro y Av. Sáenz), dentro del distrito tecnológico; y una última zona significativa que se ubica en el límite entre los barrios de Constitución y de Montserrat (en el entorno de la intersección de Av. Independencia y Av. 9 de Julio).

Las obras mayores a los 5.000 m² se concentran en los barrios de Retiro, Palermo, Saavedra, Belgrano y Chacarita, representando un 24% del total de superficie construida en obra nueva, representadas en su mayoría por obras destinadas a la vivienda multifamiliar. En cambio, los barrios que registran las menores superficies de obras nueva son: Villa Real, Villa Riachuelo, Montserrat, Paternal y Versalles.

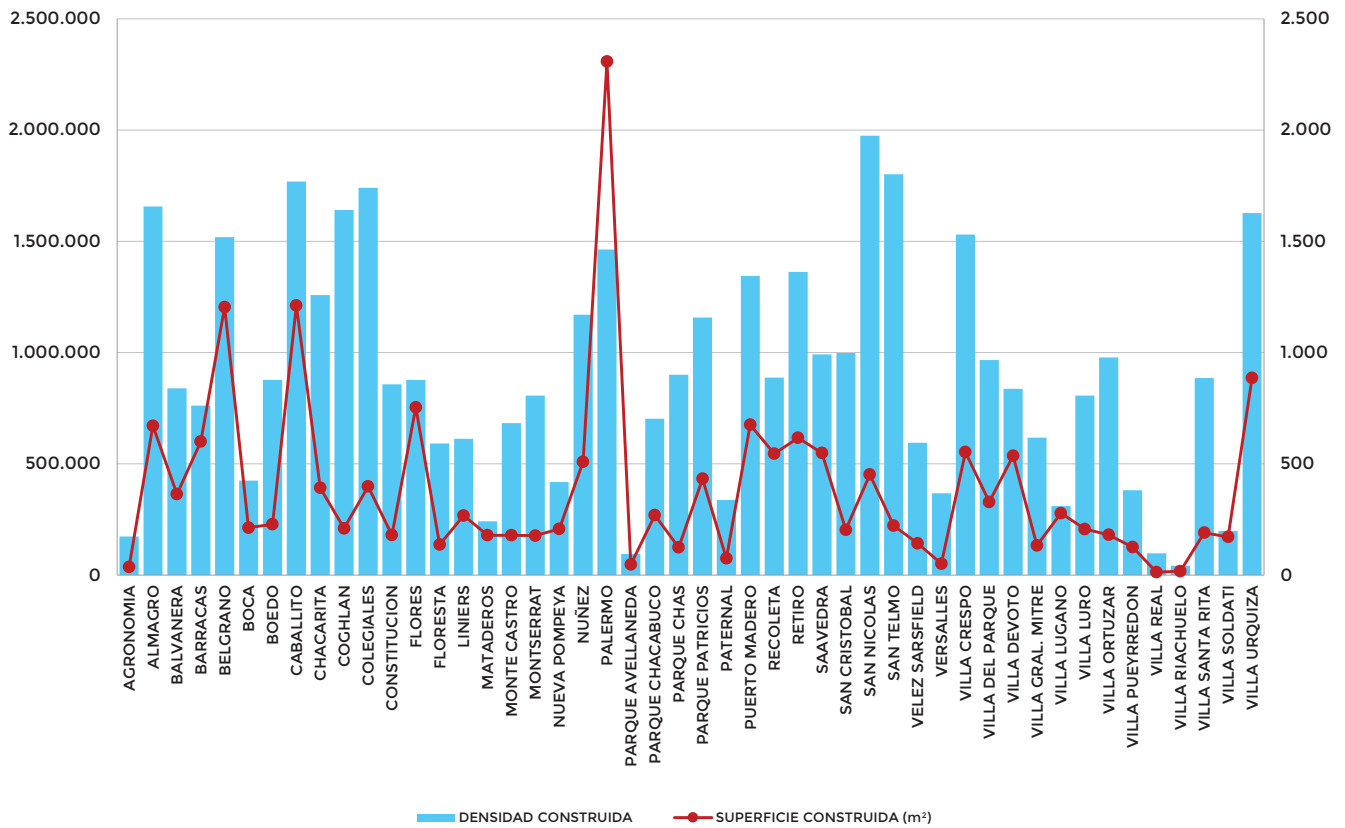
Al analizar la densidad construida desde los años 2014 a 2019, los barrios que concentran las mayores densidades son: San Nicolás, San Telmo, Caballito y Colegiales, con una densidad promedio de 1.800 m²/ha. Por el contrario, los barrios menos densos en cuanto a construcción son Villa Real, Parque Avellaneda y Villa Riachuelo.

17 barrios por encima del promedio Ciudad

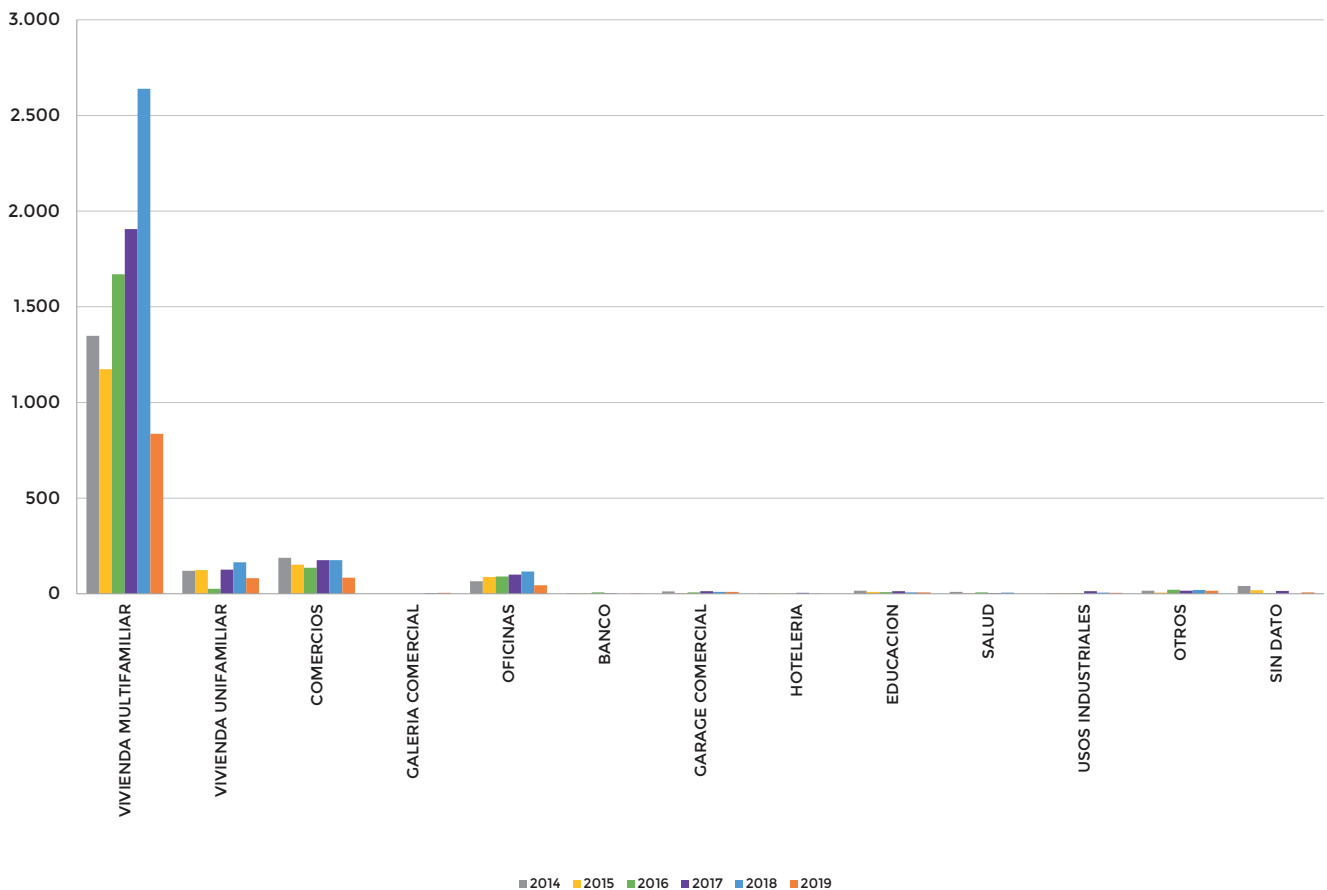
Palermo, Retiro, Saavedra, Belgrano, Caballito, Chacarita, Villa Urquiza, Villa del Parque, Montserrat, Flores, Almagro, Villa Crespo, Balvanera, Villa Devoto, Recoleta, San Cristóbal y San Nicolás.

OBRAS NUEVAS REGISTRADAS

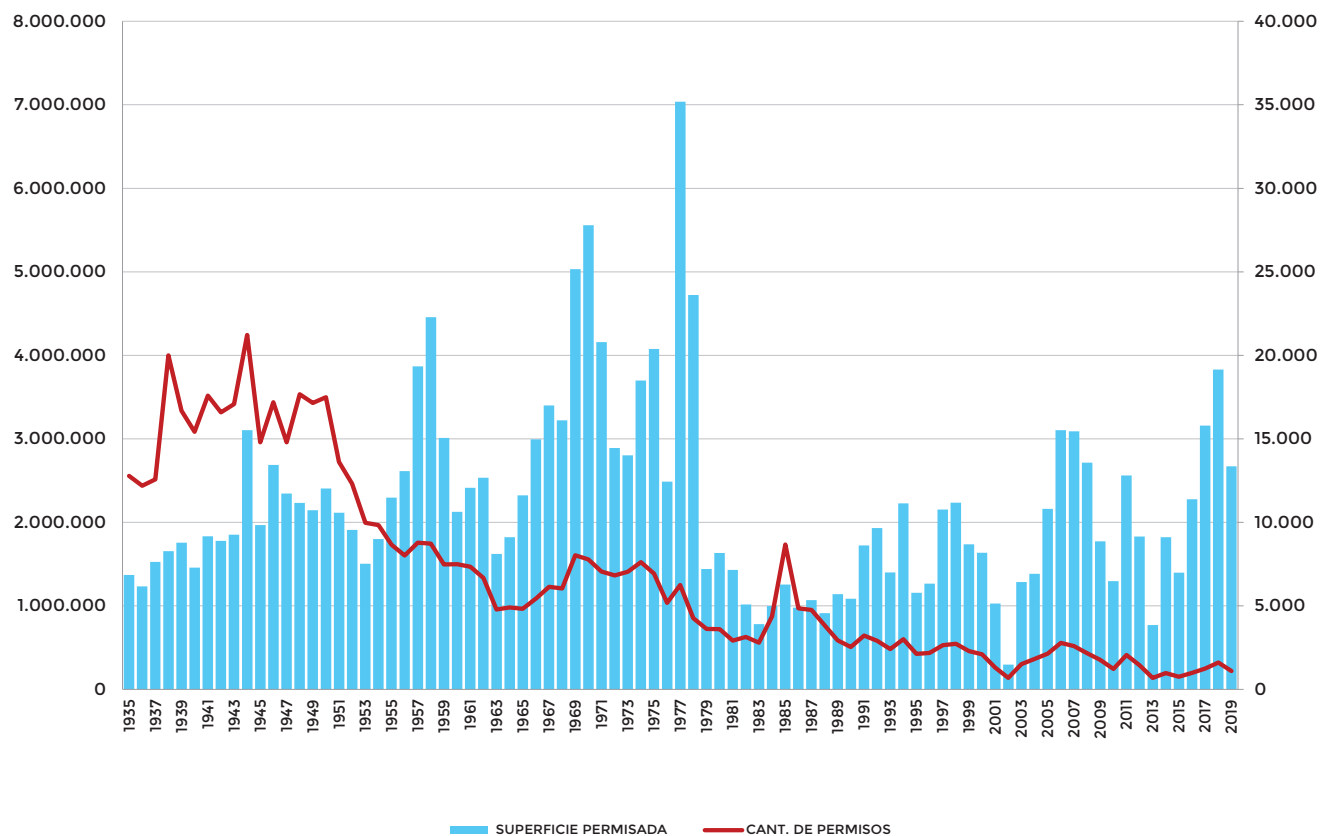
Superficie total construida y densidad constructiva por hectárea. Año 2014-2019



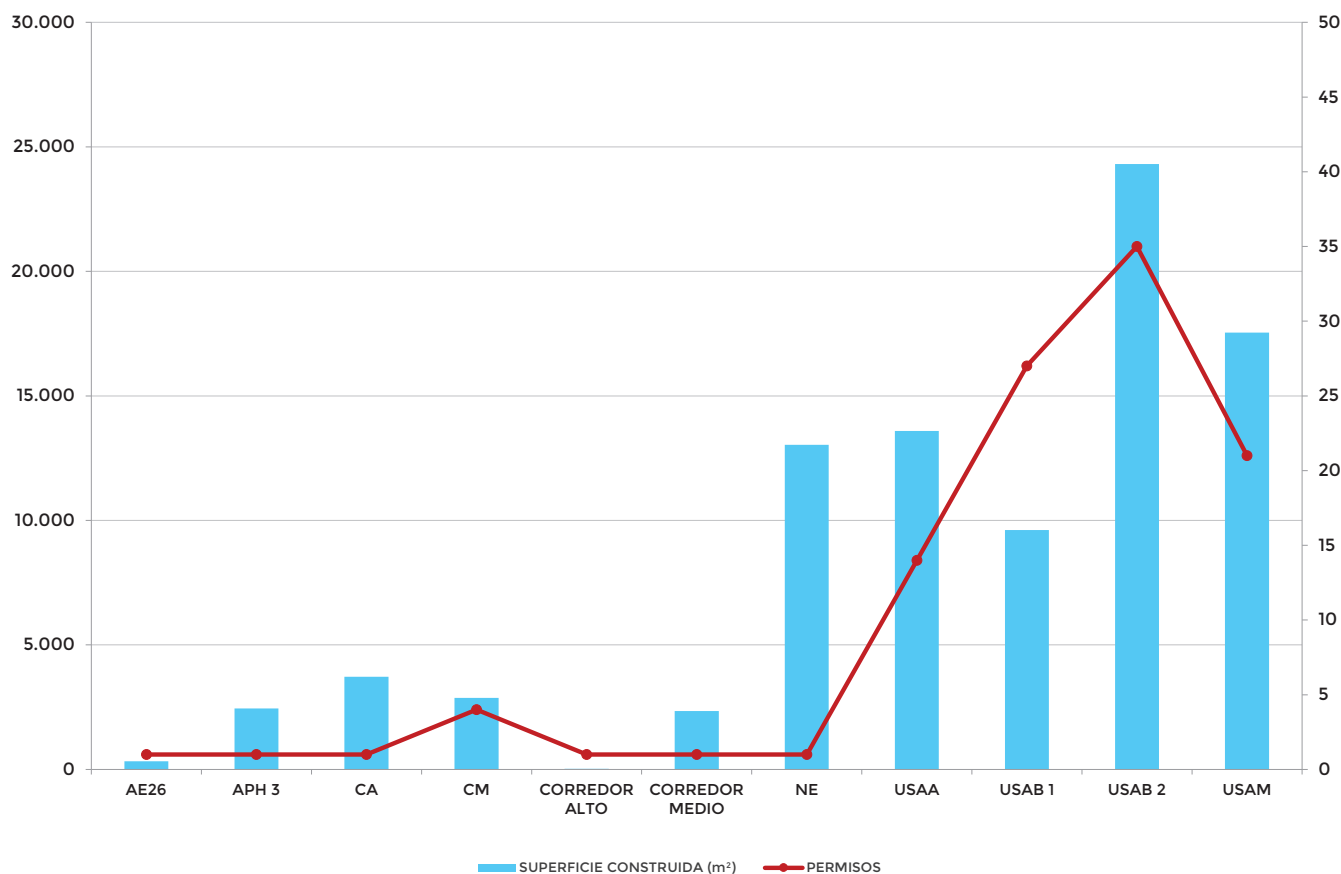
Evolución anual de la cantidad de obras nuevas registradas según el destino. Año 2014-2019



Evolución histórica de la superficie permitida y cantidad de registros. Año 1935-2019



Superficie construida (m²) y cantidad de permisos por distrito. Año 2019



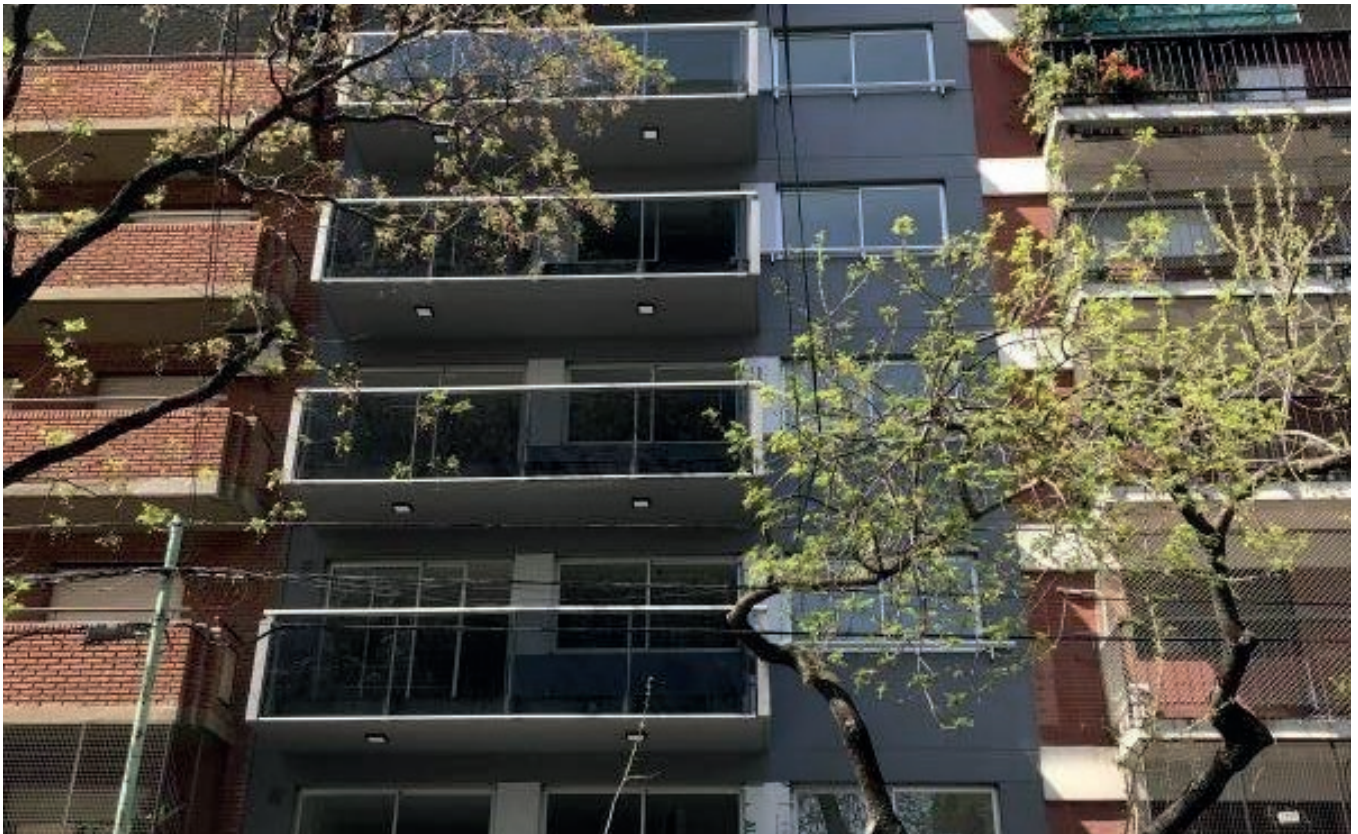
Finales de obras

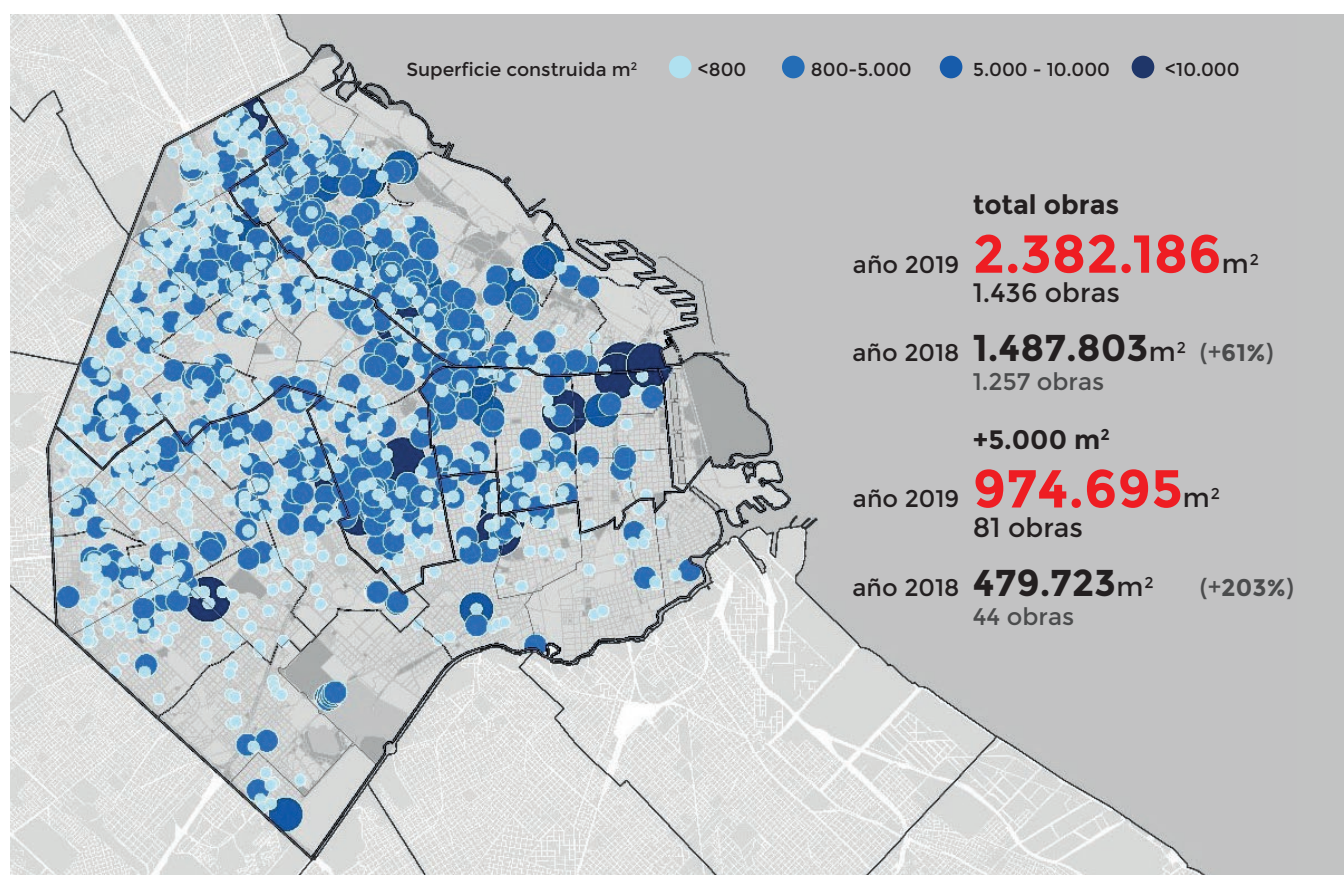
Las obras finales construidas (refiriendonos a los m²) en el año 2019 subieron en un 38% a la del año 2018. Las viviendas multifamiliares siguen siendo el destino más común, localizándose en los barrios de Palermo, Villa Soldati, Belgrano, Villa Urquiza, Caballito y Flores, que también concentran la mayor cantidad de obras destinadas a comercios y oficinas.

En 2019, la mayor superficie registrada se concentró en el barrio de Palermo con el 11,8% sobre el total. Seguido de Villa Soldati que este año tuvo valores fuera de lo común, con el 8,4%. En tercer lugar Belgrano abarcó un 6% del total, siendo común las cifras del primer y tercer caso. En relación al 2018, incrementa su superficie registrada en final de obras en un 36%, superando también en un 20% al barrio de Núñez que fue el barrio con mayor actividad registrada el año anterior. En 2018, hubo dos barrios que no han registrado finales de obras, estos barrios son: Boedo y Colegiales. Este año no hubo ningún caso sin registro, pero se detectaron 2 barrios con menos de 3.000 m² construidos, estos son Villa Real y Villa Riachuelo, los demás barrios continúan con más de 5.000 m². Se destaca el caso de San Telmo ya que, tanto este año como el anterior ha

registrado solo 3 y 2 finales de obras respectivamente, pero 1 de esos 3 registros, denota la participación en la superficie construida de la Ciudad que presenta una de las 81 obras (mayores a los 5.000 m²).

Respecto de los destinos de usos, el 75% de las obras se han destinado a viviendas multifamiliares (incrementándose en un 2% respecto del año 2018), un 14 % para viviendas unifamiliares y luego le siguen en importancia relativa, comercios y oficinas, destinando un porcentaje mínimo a las obras en educación, usos industriales y salud. La mayor cantidad de obras finalizadas destinadas a vivienda multifamiliar se concentran en los barrios de Palermo, Villa Urquiza y Caballito. Para el caso de vivienda unifamiliar, los barrios que reunieron mayor número de finales de obras fueron Villa Devoto, Flores y Belgrano. Es llamativo destacar el registro de los barrios



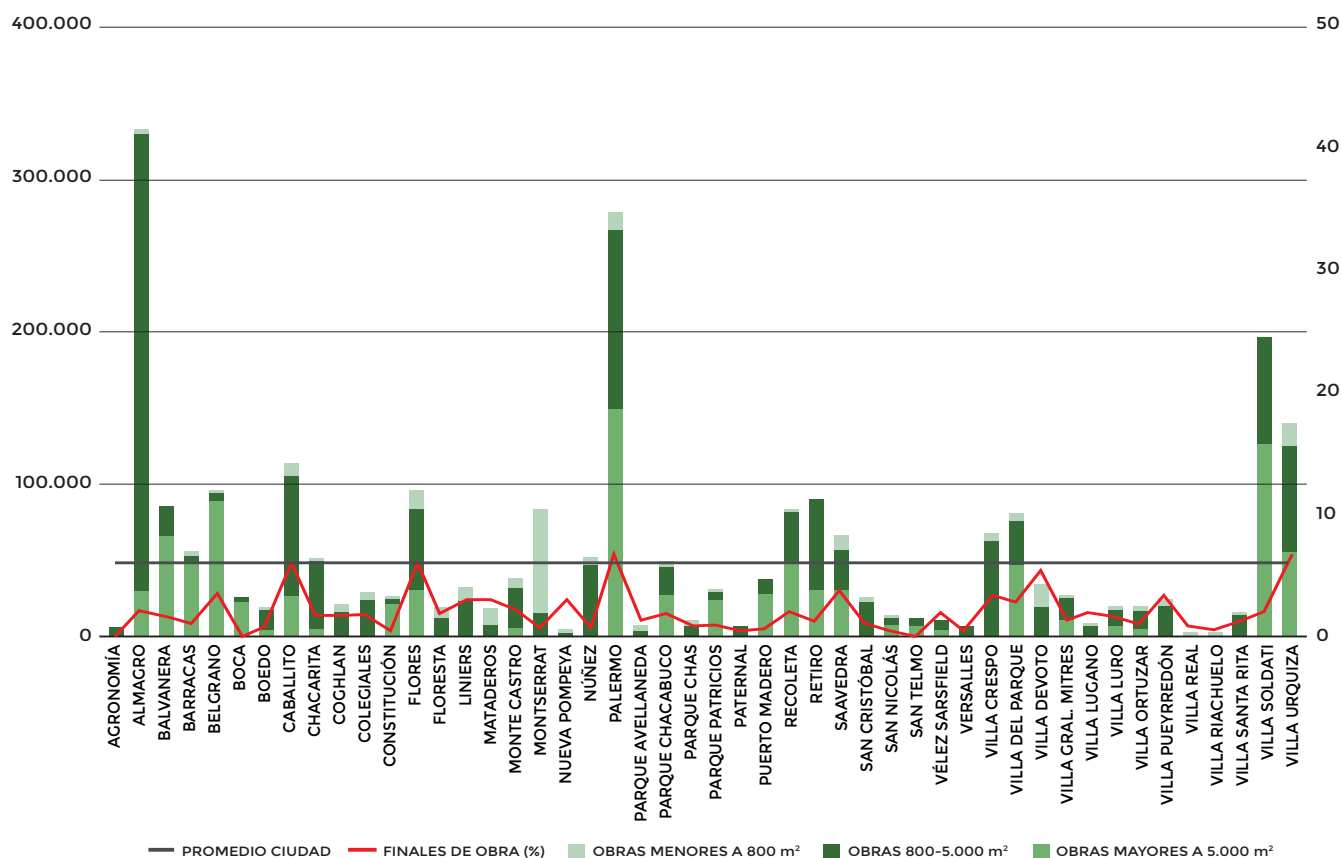


Finales de obra por barrio. Año 2019

14 barrios
por encima del promedio Ciudad

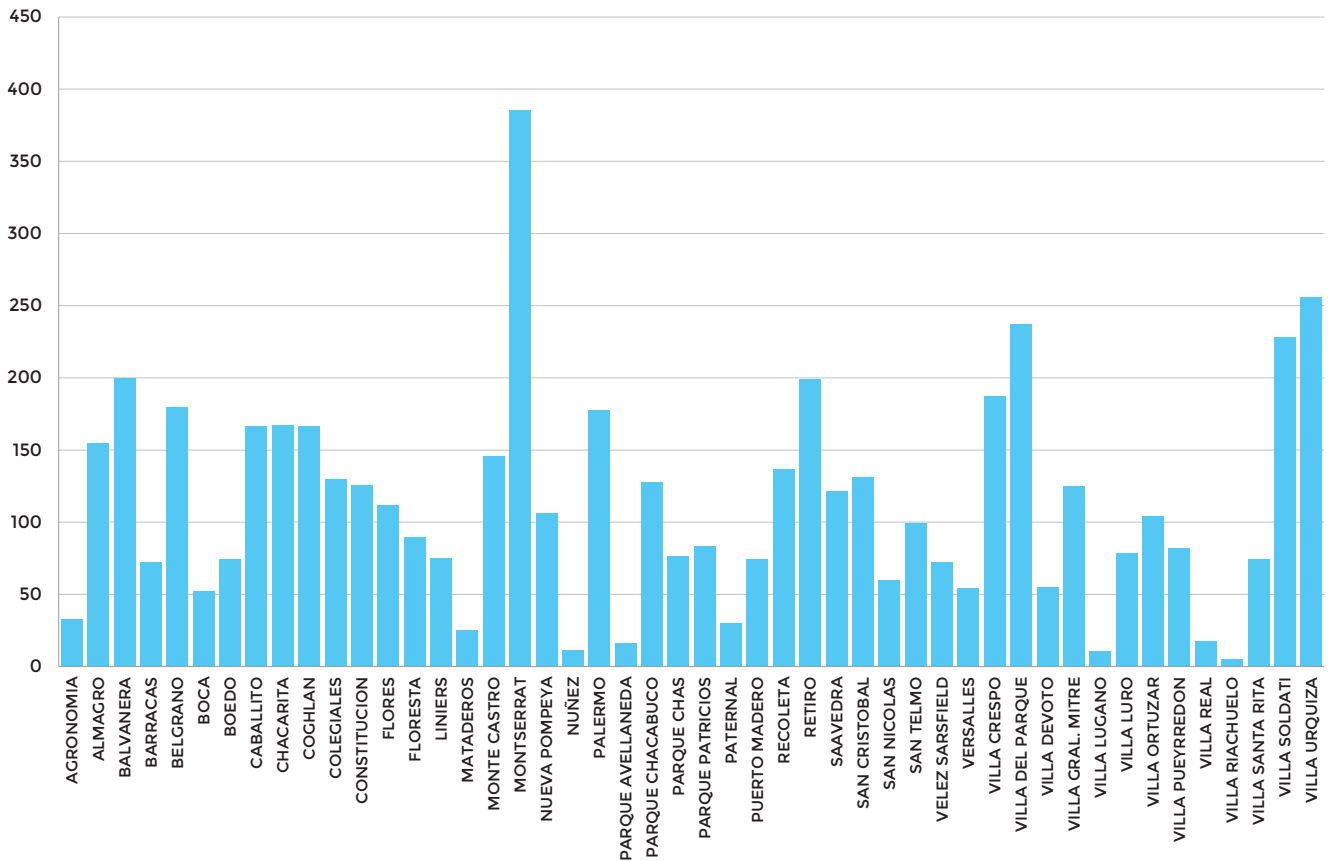
31 barrios
por debajo del promedio Ciudad

11,8% m²
construidos los concentra Palermo

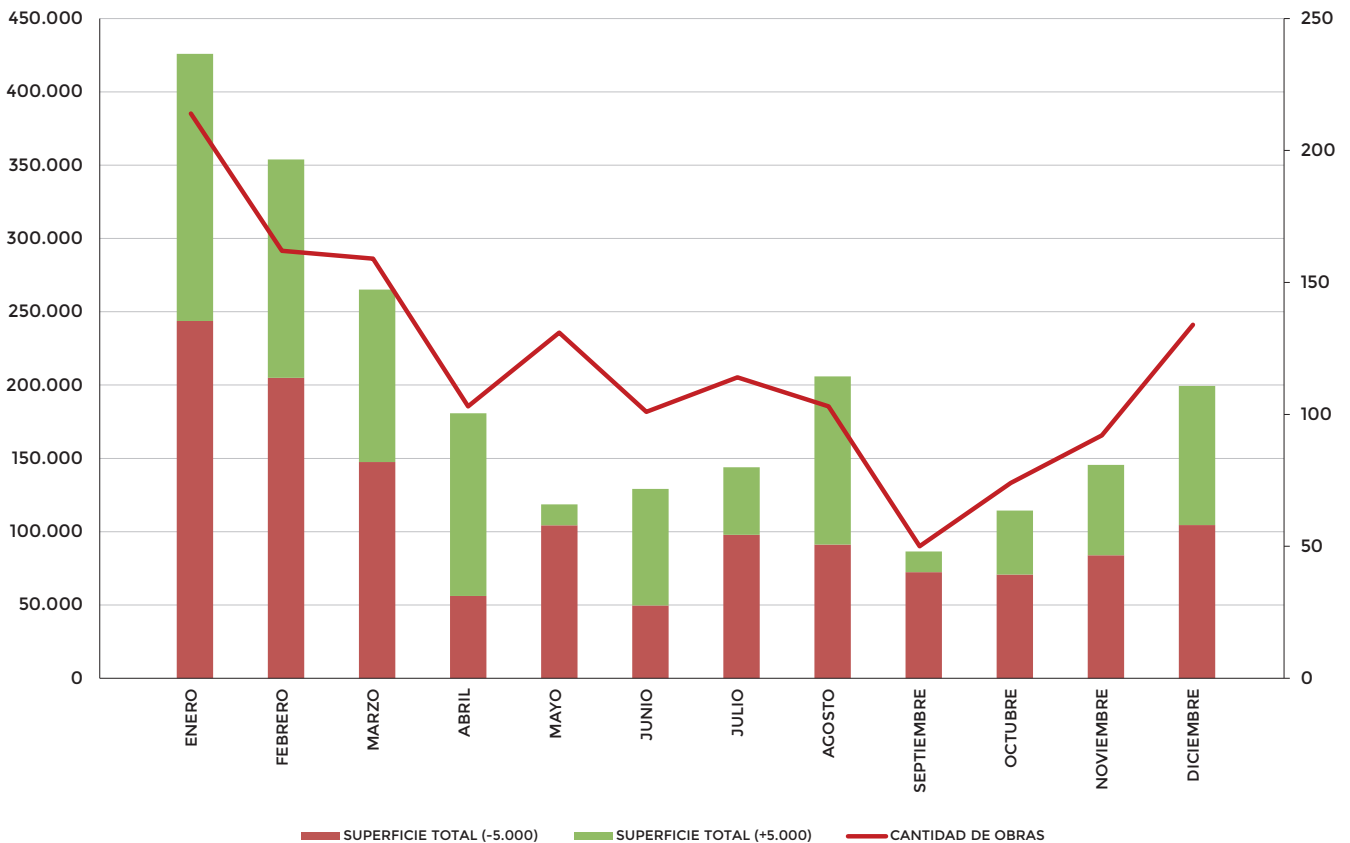


FINALES DE OBRA

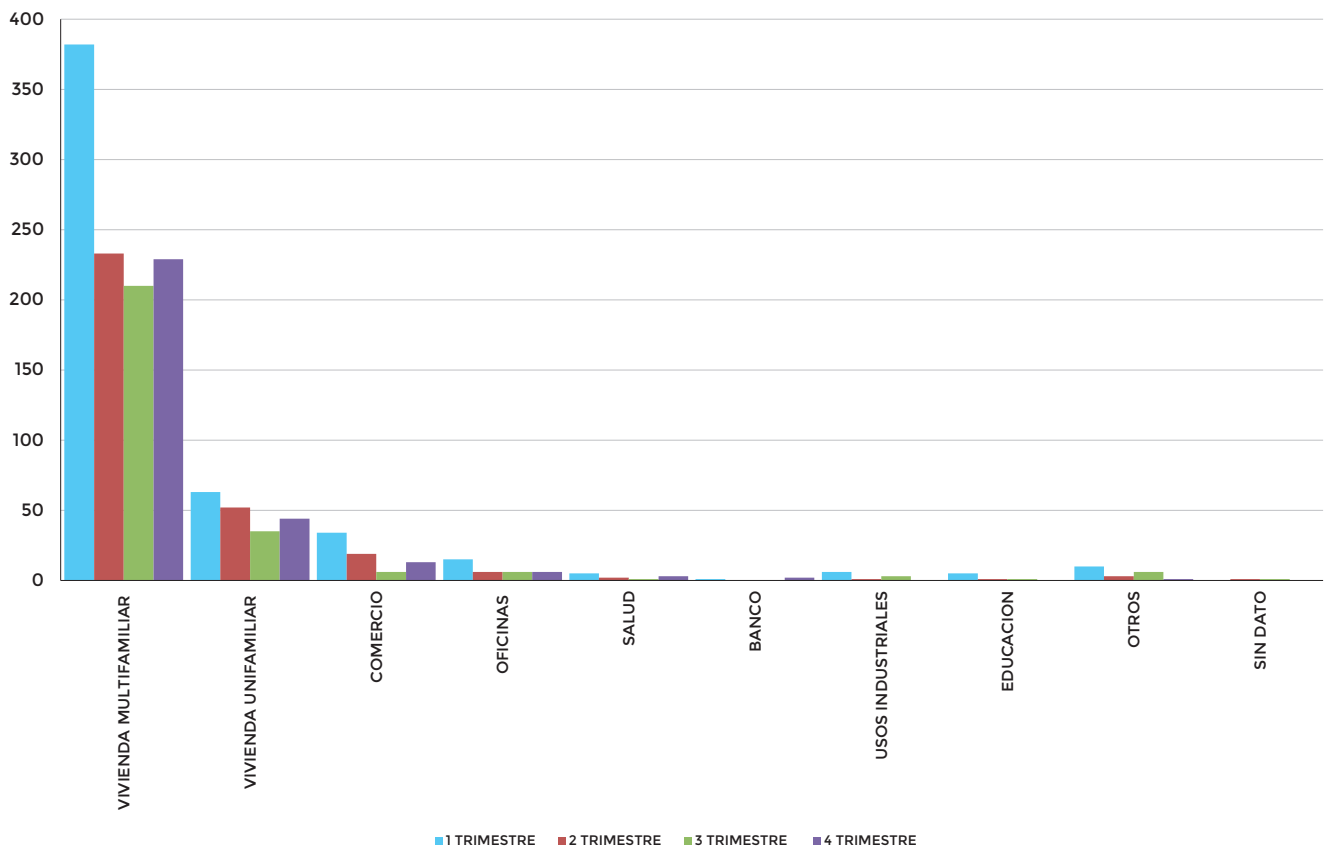
Densidad por barrio. Año 2019



Evolución mensual de las obras finalizadas. Año 2019



Evolución trimestral de los finales de obra según su destino. Año 2019



de Flores y Floresta como aquellos que mayor cantidad de finales de obras concentran con destino a comercios y oficinas, desplazando a los barrios que tradicionalmente se han destinado a estos usos, como son San Nicolás, Montserrat y Recoleta, por decir algunos. De todos modos, para el destino de oficinas, el barrio de Retiro y Barracas son los que más superficie concentran de finales de obras, sorprendente para el barrio de Barracas, y manteniendo el rol tradicional de barrio de negocios y finanzas para Retiro. En cuanto al periodo que mostró mayor superficie construida (m^2), fue el primer trimestre del 2019, siendo un 60% con respecto al segundo, tercer y cuarto trimestre del mismo año. Monserrat se ubica como el barrio más denso en términos de superficie cons-

truida, siendo casi un tercio de veces más denso que el segundo barrio más denso, Villa Urquiza. Asimismo, en el 2019, Palermo superó en un 30% al mismo barrio en 2018 (Palermo). Las grandes obras de más de 10.000 m^2 , se ubican en los barrios de Villa Soldati, Palermo, Villa Urquiza, Balvanera, Belgrano, Caballito, Almagro, Montserrat y Villa del Parque. En líneas generales, en estos casos predominan las viviendas multifamiliares a excepción de un centro de salud en el barrio de Balvanera. Sumado a este último, en Belgrano y Palermo también se destaca la finalización de obras nuevas y de modificación destinada a oficinas. Por último, en Villa Soldati, se destaca el rubro entretenimiento en relación a los demás barrios. El año 2019 significó un incremen-

to del 38% en superficie construida respecto del año anterior y más del 38% respecto de la cantidad de finales de obras.

Para el periodo que va de 2014 a 2019, los cinco barrios que más cantidad de obras finales fueron concentrando a lo largo de dichos años, han sido: Palermo, Villa Soldati, Belgrano, Villa Urquiza y Caballito. En total, representan un 40% del conjunto de los finales de obras por barrios.

Respecto de las obras mayores a los 5.000 m^2 , las mayores superficies se ubican en los barrios de Retiro, Núñez y Belgrano, respectivamente. Retiro suma 70.288,3 m^2 de superficie y representa un 50% del valor total, Núñez 69.736,95 m^2 y representa un 47%, por último Belgrano suma 68.248,14 m^2 siendo un 45%.

Promedio de obra año 2019: 1.658 m^2

Superficie (m^2) 40,7%

6 Barrios que concentran la mayor cantidad de m^2

Palermo, Villa Soldati, Belgrano, Villa urquiza, Caballito, Flores.

Cantidad según el uso

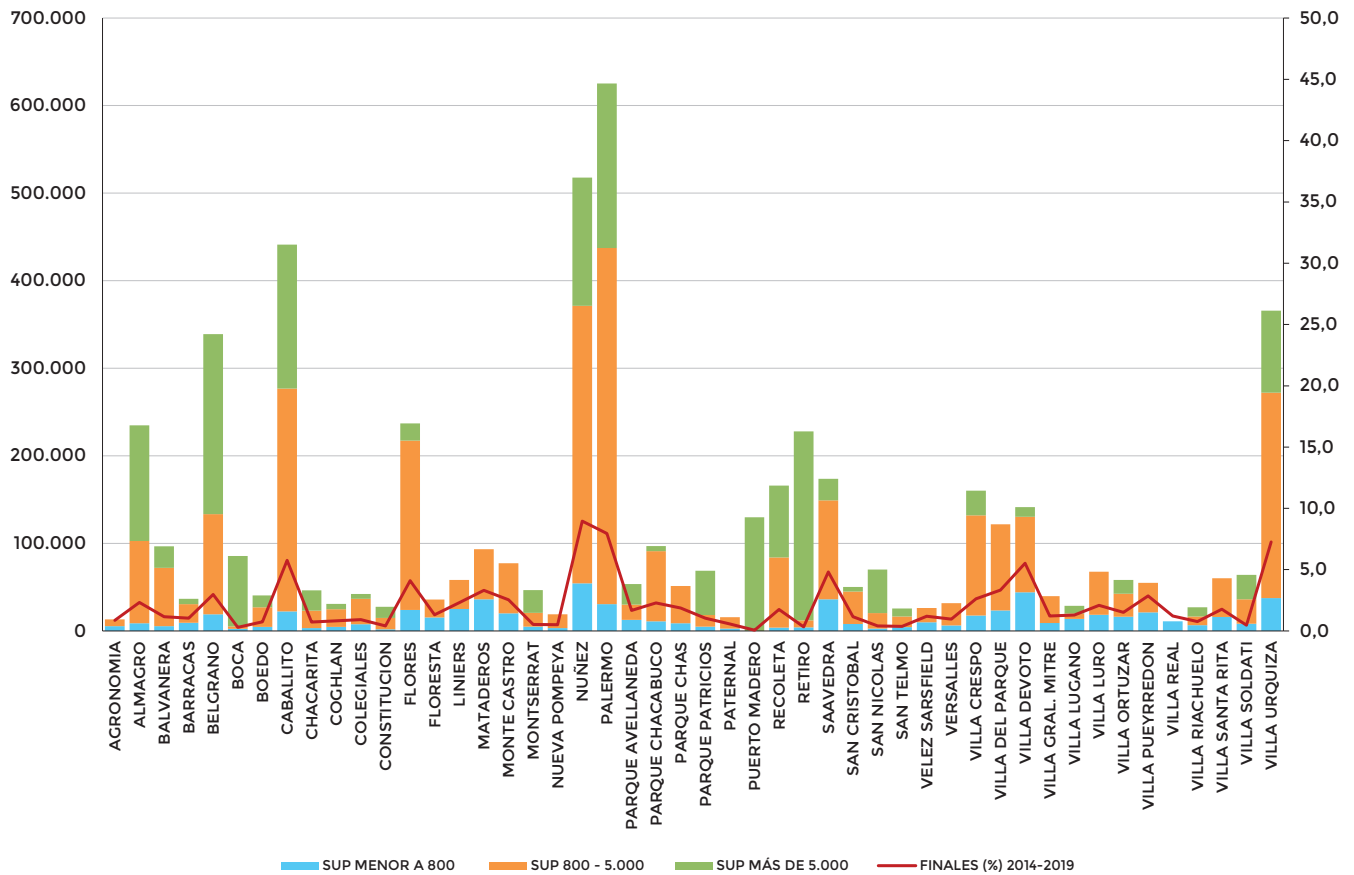
75% Viviendas multifamiliares

13,8% Viviendas unifamiliares

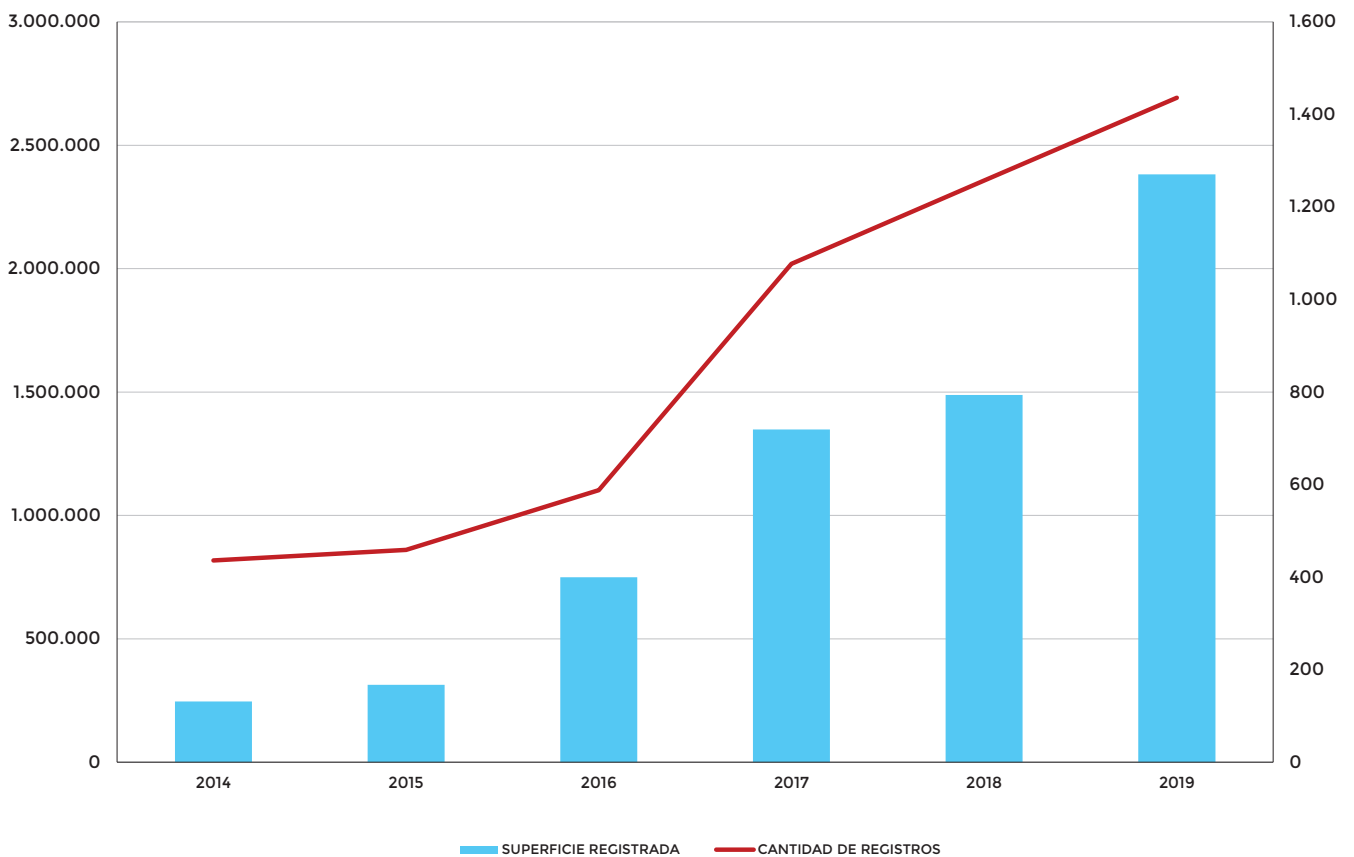
5,1% Se destinan al comercio

FINALES DE OBRA

Finales de obras totales por barrio (2014 -2019)

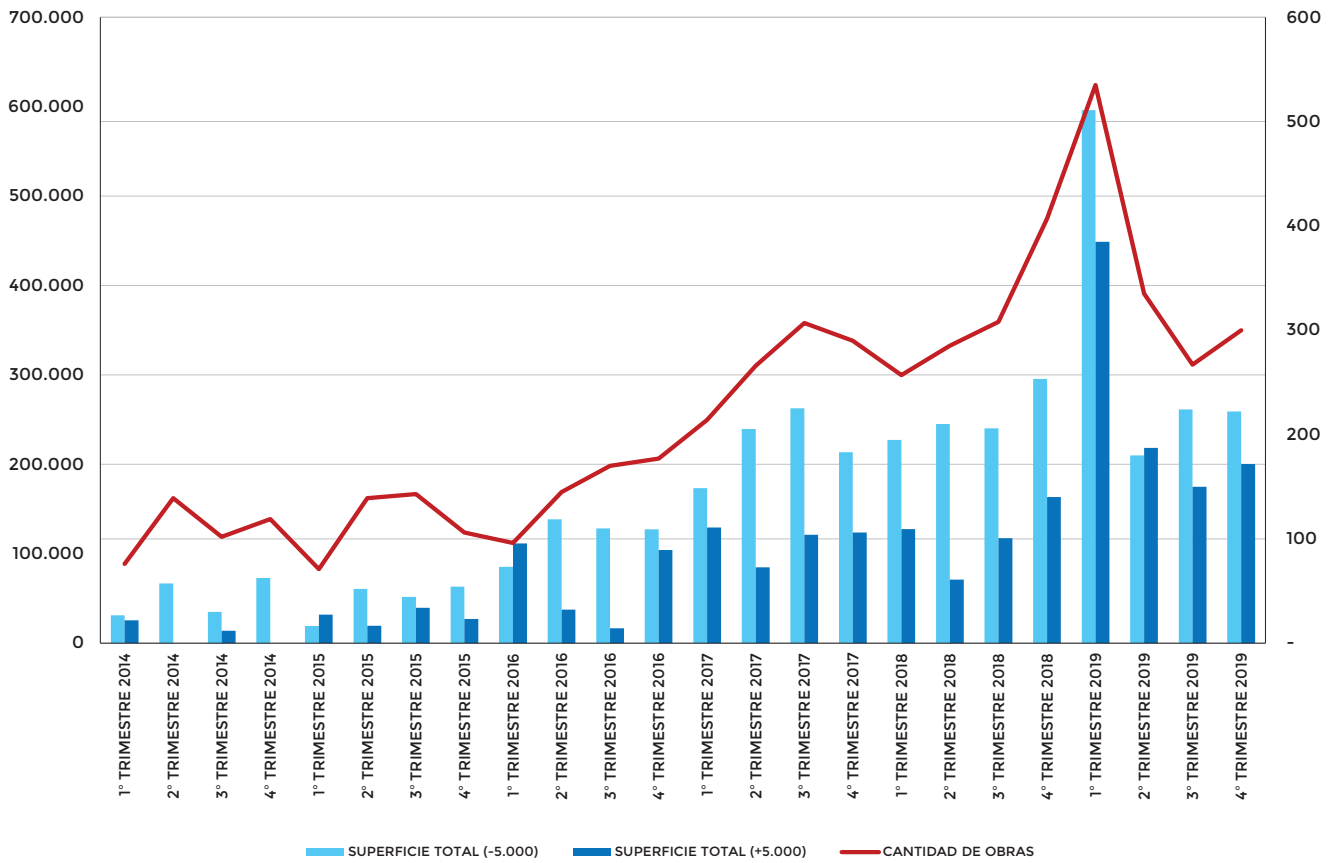


Evolución anual de la superficie registrada. Años 2014-2019

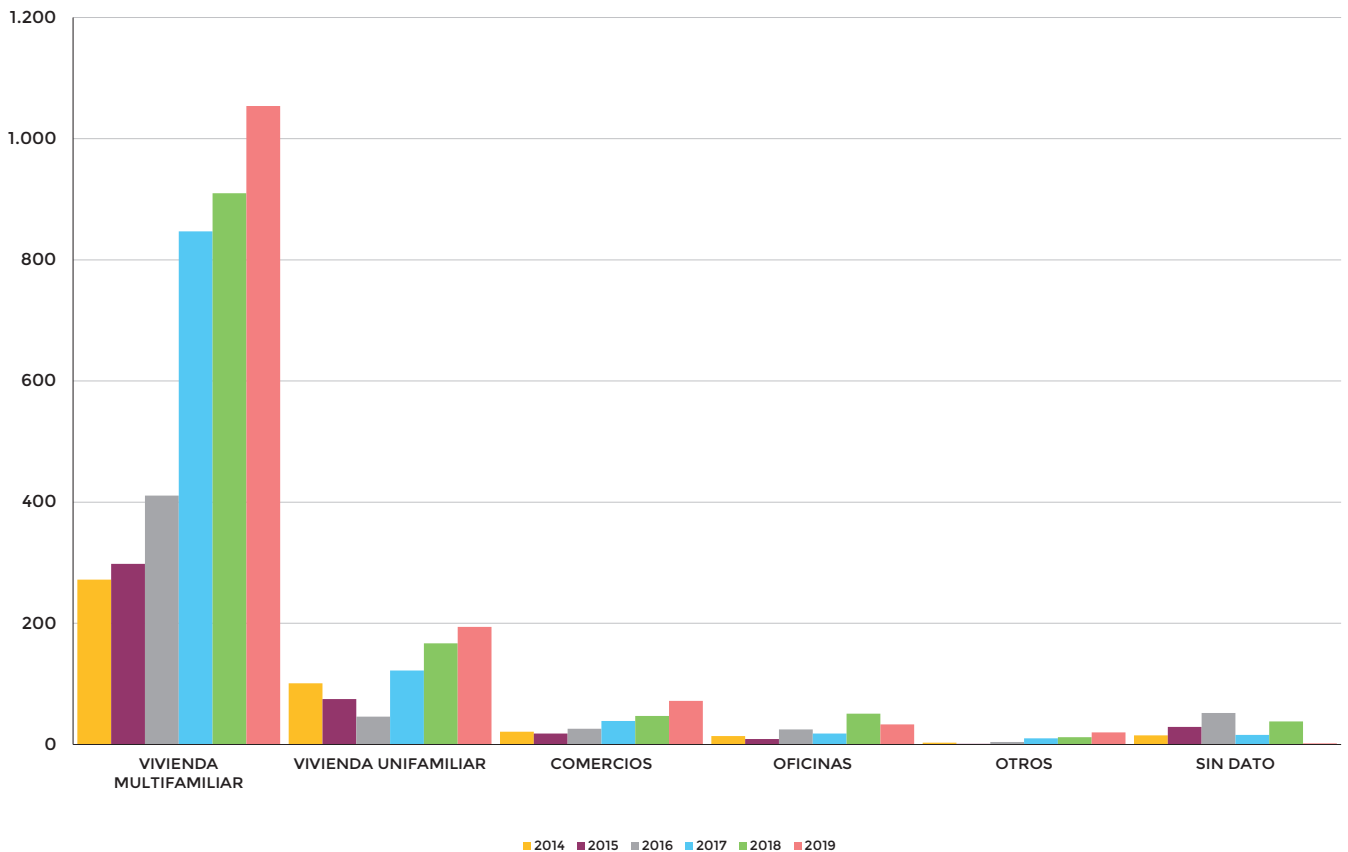


FINALES DE OBRA

Evolución trimestral de Superficies mayores y menores a 5.000 m² (2014 - 2019)



Cantidad de registros de finales de obra según su rubro. Años 2014-2019



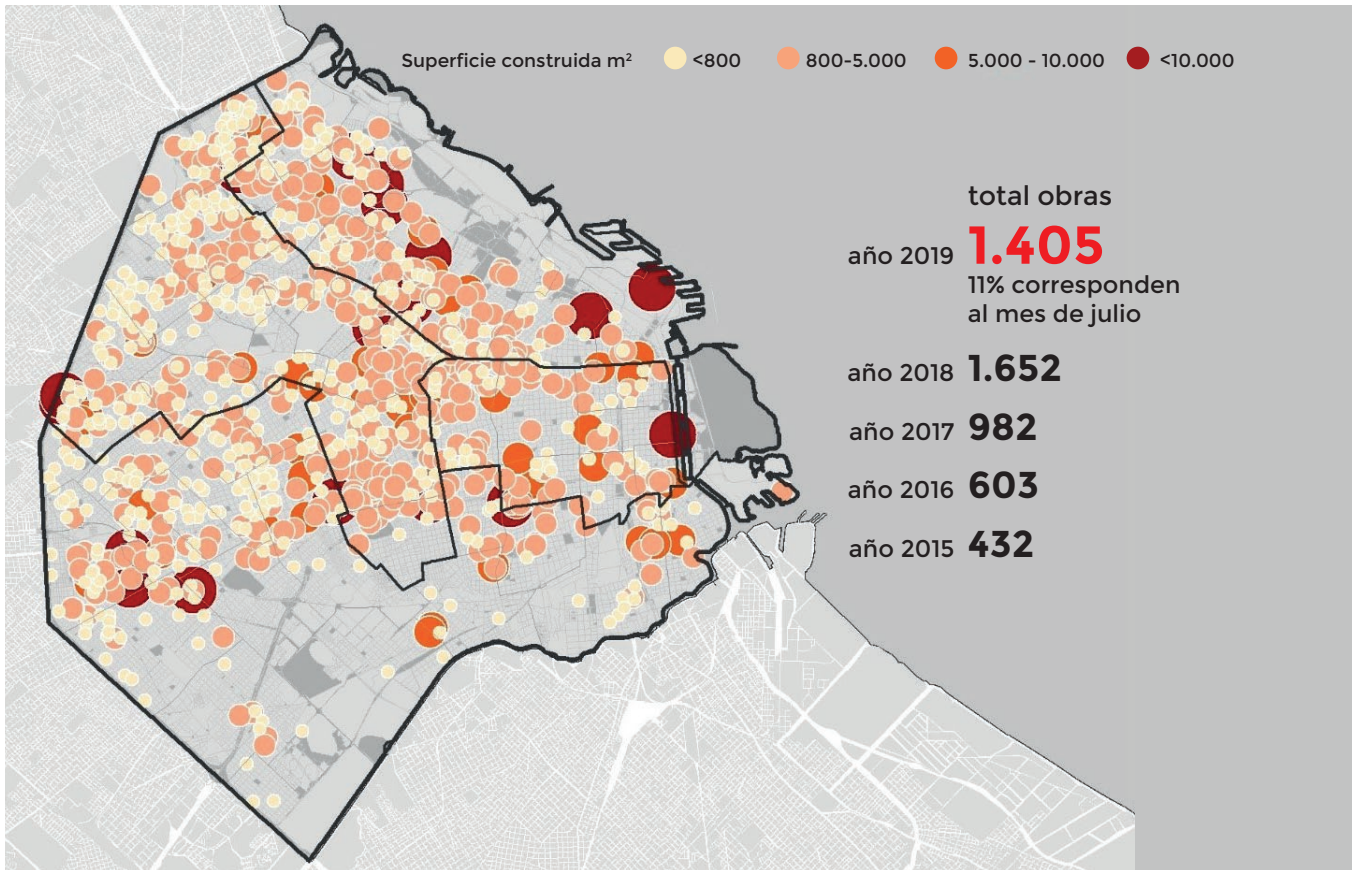
Obras iniciadas

En 2019, la cantidad de obras iniciadas representan un 15% menos que las que se iniciaron el año anterior. En cuanto a la superficie construida, los mayores valores se concentran en el primer y en el tercer trimestre de 2019 siendo posible observar además, que en la gran mayoría de los casos van de 800 a 5.000 m², apreciándose también una importante concentración de obras que superan los 5000 m².

Tal como se registró el año pasado (2018), Palermo es el barrio que mayor cantidad de obras y de metros cuadrados concentra en 2019. Le siguen Caballito, Retiro, Villa Devoto y, destacándose este año, el barrio de Flores. Sorpresivamente, el barrio Puerto Madero no acusó ningún inicio de obra en todo el año. Cuando hablamos de obras iniciadas, es preciso tener en cuenta además, a las obras que se registran. En este sentido, es interesante observar que, tanto para el año 2018 como para el 2019, la mayor cantidad de obras que se iniciaron en estos años, corresponden a obras registradas tanto el mismo año que se inician como el año inmediatamente anterior. En otras palabras, de acuerdo al análisis realizado, se obtiene que del total de obras iniciadas en 2019, un 36% corresponde a obras registradas en

2018 y un 32% a obras registradas en 2019. Paralelamente, el año 2018 evidenció esa misma tendencia: la mayor cantidad de obras iniciadas ese mismo fueron las que se registraron el año anterior y en el 2018. Otro dato a destacar es que, analizando la relación entre las obras que se inician el mismo año que se registran para un periodo que va desde el 2015 al 2019, el año 2018 es el que mostró un mayor porcentaje. Le sigue el 2019 en segundo lugar y, en el otro extremo, el 2015 fue el año que mayor distancia manifestó desde el momento en que se registra una obra hasta que se inicia. Por último, cabe mencionar que, en cuanto a los usos de las obras iniciadas, se observa la misma tendencia de los últimos 5 años: predomina el uso residencial sobre cualquier otro. Y particularmente, el de viviendas multifamiliares.





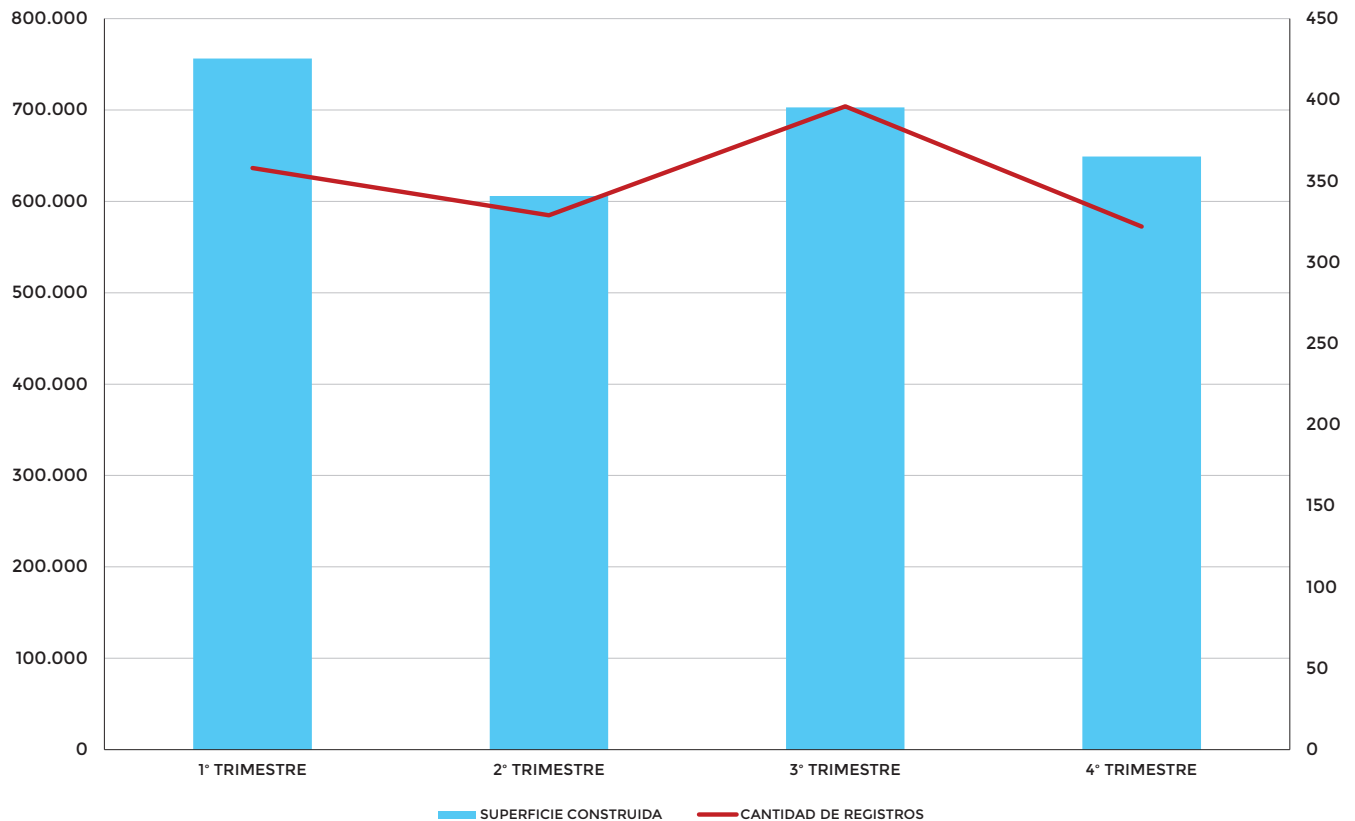
Cantidad de m² iniciadas por trimestre. Año 2019

+39,5%
variación 2016-2015

+62,8%
variación 2017-2016

+68,2%
variación 2018-2017

-15%
variación 2019-2018





OBRAS INICIADAS

Seguimiento de obras. Relación obras registradas y obras iniciadas (2015-2019)

	Obras registradas nuevas	Obras iniciadas	Obras registradas iniciadas en 2015	Obras registradas iniciadas en 2016	Obras registradas iniciadas en 2017	Obras registradas iniciadas en 2018	Obras registradas iniciadas en 2019	Obras registradas sin dato de inicio	Obras que se inician el mismo año que se registran (%)
Obras nuevas registradas 2015	821	432	267	97	19	9	4	425	32,5
Obras nuevas registradas 2016	1.014	603	0	331	212	70	24	377	32,6
Obras nuevas registradas 2017	1.267	982	0	0	490	434	39	304	38,7
Obras nuevas registradas 2018	1.600	1.652	0	0	0	710	503	387	44,4
Obras nuevas registradas 2019	1.099	1.405	0	0	0	0	448	651	40,8
Total obras nuevas registradas (2015-2019)	5.801	5.074	267	428	721	1.223	1.018	2.144	38,7

Relación obras registradas - obras iniciadas - finales de obras (2015-2019)

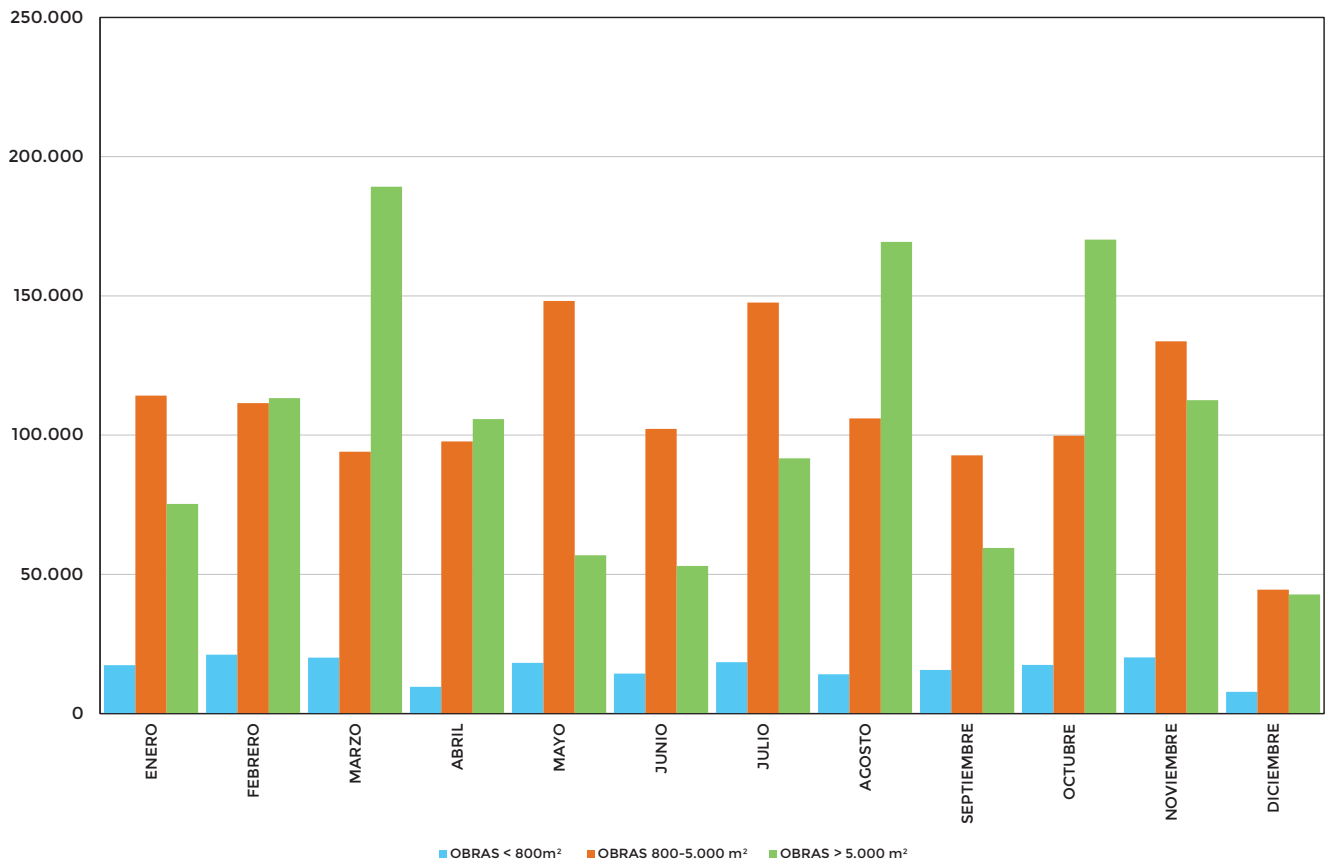
		Obras iniciadas					Finales de obra			
		Antes de los 2 años		De 2017 a 2018		Antes de los 2 años		De 2017 a 2018		
	Usos	Obras registradas	Cantidad de obras	%	Cantidad de obras	%	Cantidad de obras	%	Cantidad de obras	%
2015	residencial	654	315	48,2	26	3,2	11	1,7	145	17,7
	no residencial	167	50	29,9	6	0,7	0	0,0	15	1,8
	Total	821	365	44,5	32	3,9	11	1,3	160	19,5
2016	residencial	841	284	33,8	84	8,3	1	0,12	171	16,9
	no residencial	173	57	32,9	202	19,9	0	0,00	9	0,9
	Total	1.014	341	33,6	286	28,2	1	0,10	180	17,8
2017	residencial	1.040			570	45,0			127	10,0
	no residencial	227			412	32,5			15	1,2
	Total	1.267			982	77,5			142	11,2
2018	residencial	1.402			933	58,3			52	3,3
	no residencial	198			301	18,8			15	0,9
	Total	1.600			1.234	77,1			67	4,2
2019	residencial	917			342	24,3			306	21,8
	no residencial	488			106	7,5			52	3,7
	Total	1.405			448	31,9			358	25,5

Relación entre las Obras registradas (2015-2019) y los finales e inicio de obras en 2019, en función la cantidad de obras por usos (residencial y no residencial)

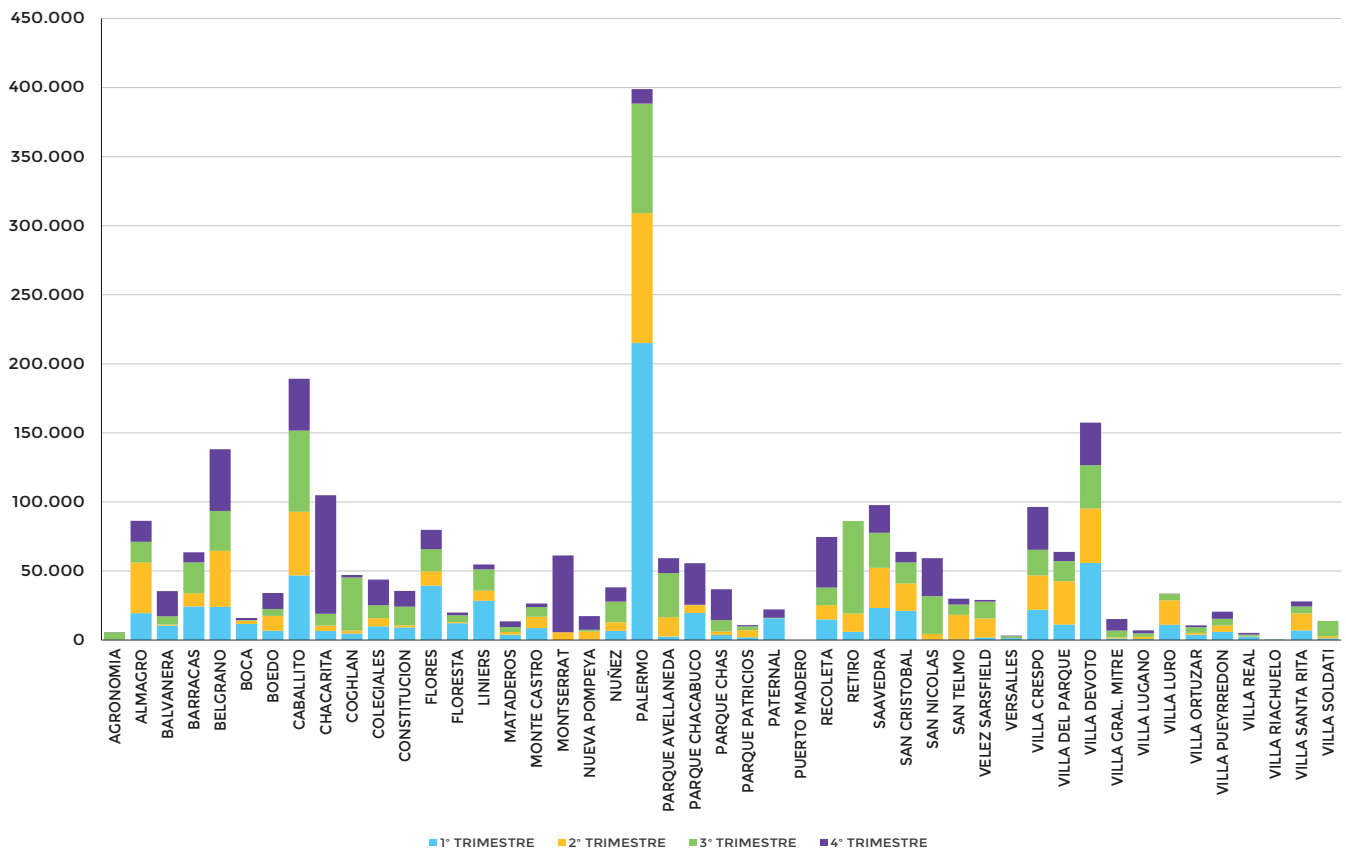
	Obras registradas en 2015	Obras registrada en 2016	Obras registradas en 2017	Obras registrada en 2018	Obras registrada en 2019
Obras iniciadas	2019				
Uso residencial	3	22	31	395	342
Uso no residencial	1	4	8	108	106
Finales de obras	2019				
Uso residencial	44	108	127	52	306
Uso no residencial	4	3	15	15	52

OBRAS INICIADAS

Superficie construida por mes y según tamaño de la obra. Año 2019

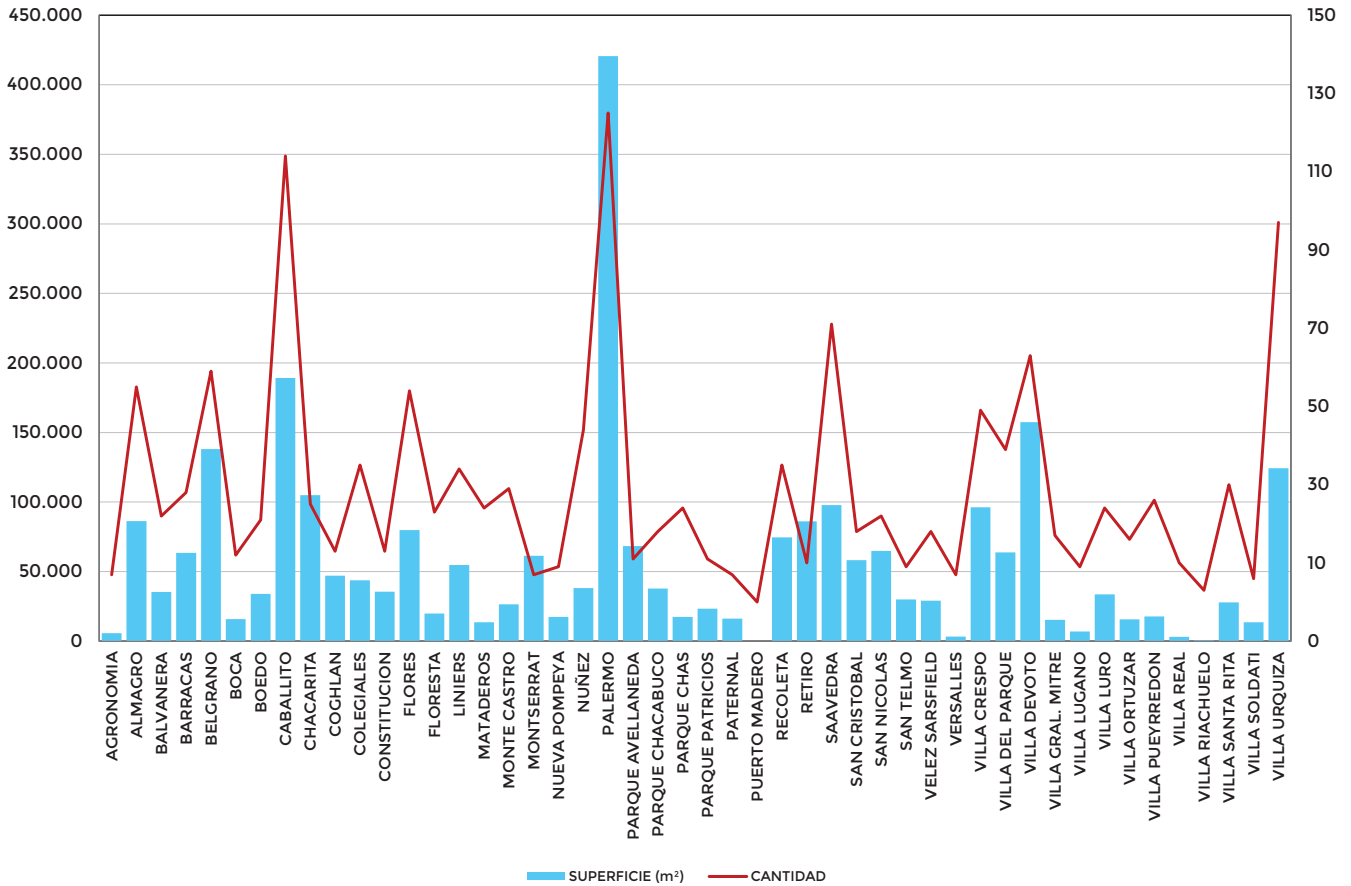


Superficie trimestral a construir por barrio. Año 2019



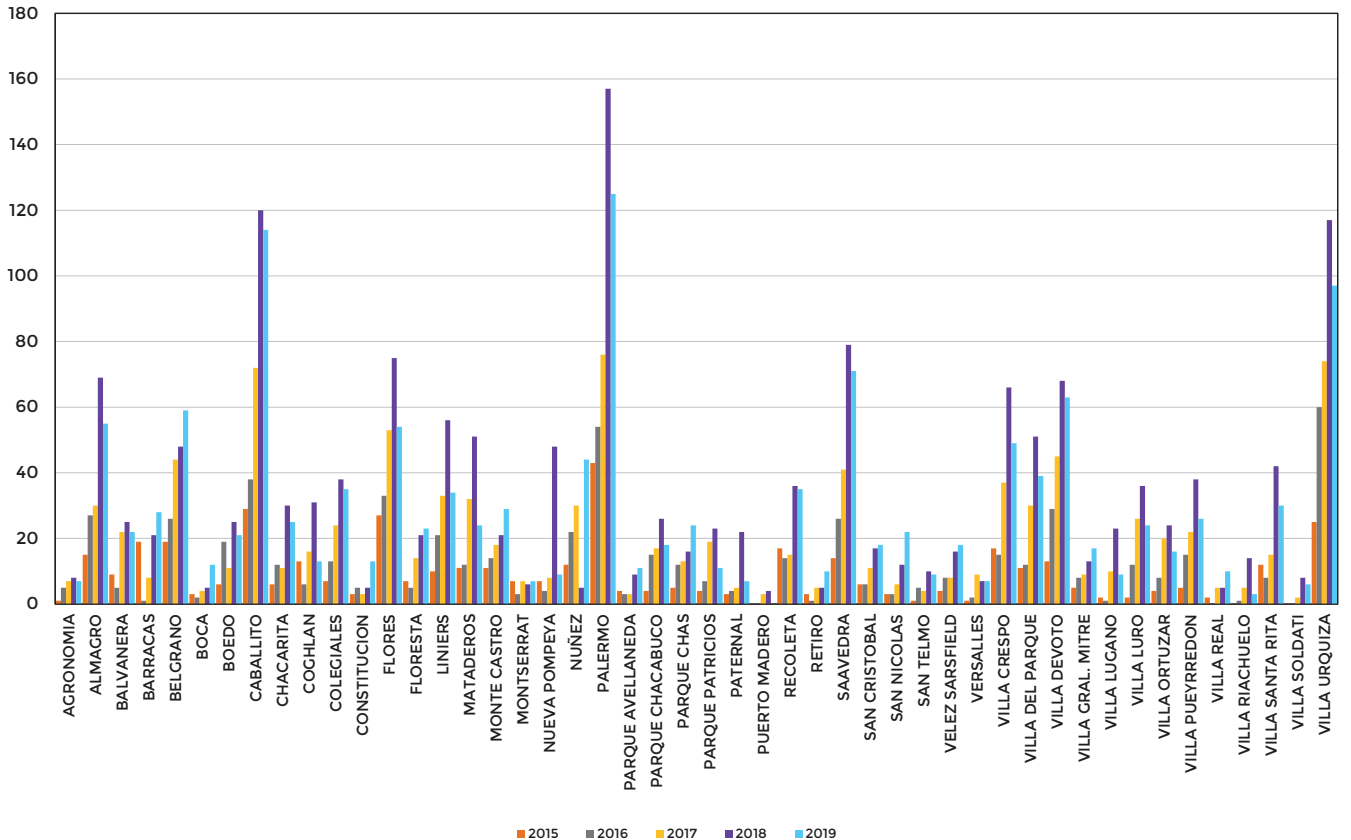
OBRAS INICIADAS

Cantidad y superficie (m²) de obras iniciadas. 2019



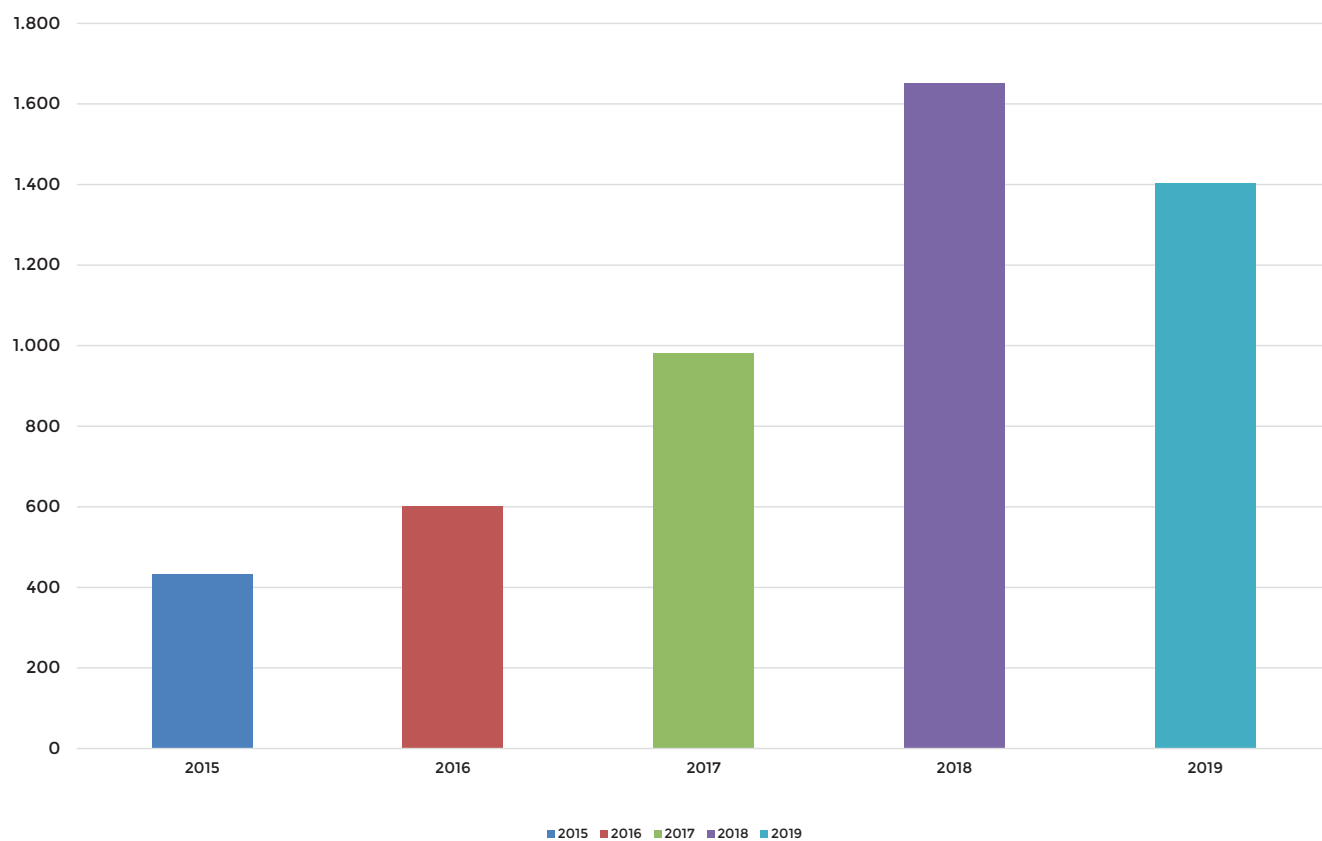
Cantidad de obras totales acumuladas por barrio 2015 -2019

En el 2019 no se iniciaron obras en el barrio de Puerto Madero.



OBRAS INICIADAS

Evolución histórica (2015-2019)



Obras +5000 m²

45,5% de la superficie registrada.

Palermo, Caballito, Retiro, Villa Devoto y Flores

Representan el 17,6% con respecto al total de la Ciudad.

1.940,5 m²

Promedio de obra iniciada.



4



Mercado inmobiliario

Terrenos en venta



En 2019, el valor promedio por metro cuadrado en dólares estadounidenses de los terrenos en venta en la Ciudad de Buenos Aires ha sido de U\$D/m² 2.356. Teniendo en cuenta que en el año 2018, dicho valor fue de U\$D/m² 2.547, resulta una variación interanual negativa del 7,5%.

Ciudad

De los 48 barrios que integran la Ciudad de Buenos Aires, 28 han registrado un valor promedio por m² en dólares por debajo del promedio de la Ciudad. Éstos corresponden principalmente a barrios ubicados en las Zonas Sur, Centro-Este y Centro-Oeste de la Ciudad.

Zona Sur

La Zona Sur presentó en el año 2019 el precio promedio por m² en dólares más bajo de todas las Zonas, con un valor medio de U\$D 1.707, siendo un 27% inferior a la media de la Ciudad. Esta Zona concentró a los 15 barrios con el menor promedio por metro cuadrado en dólares, destacándose Villa Soldati y Villa Lugano con valores medios de U\$D 810 y U\$D 865 respectivamente.

Zona Norte

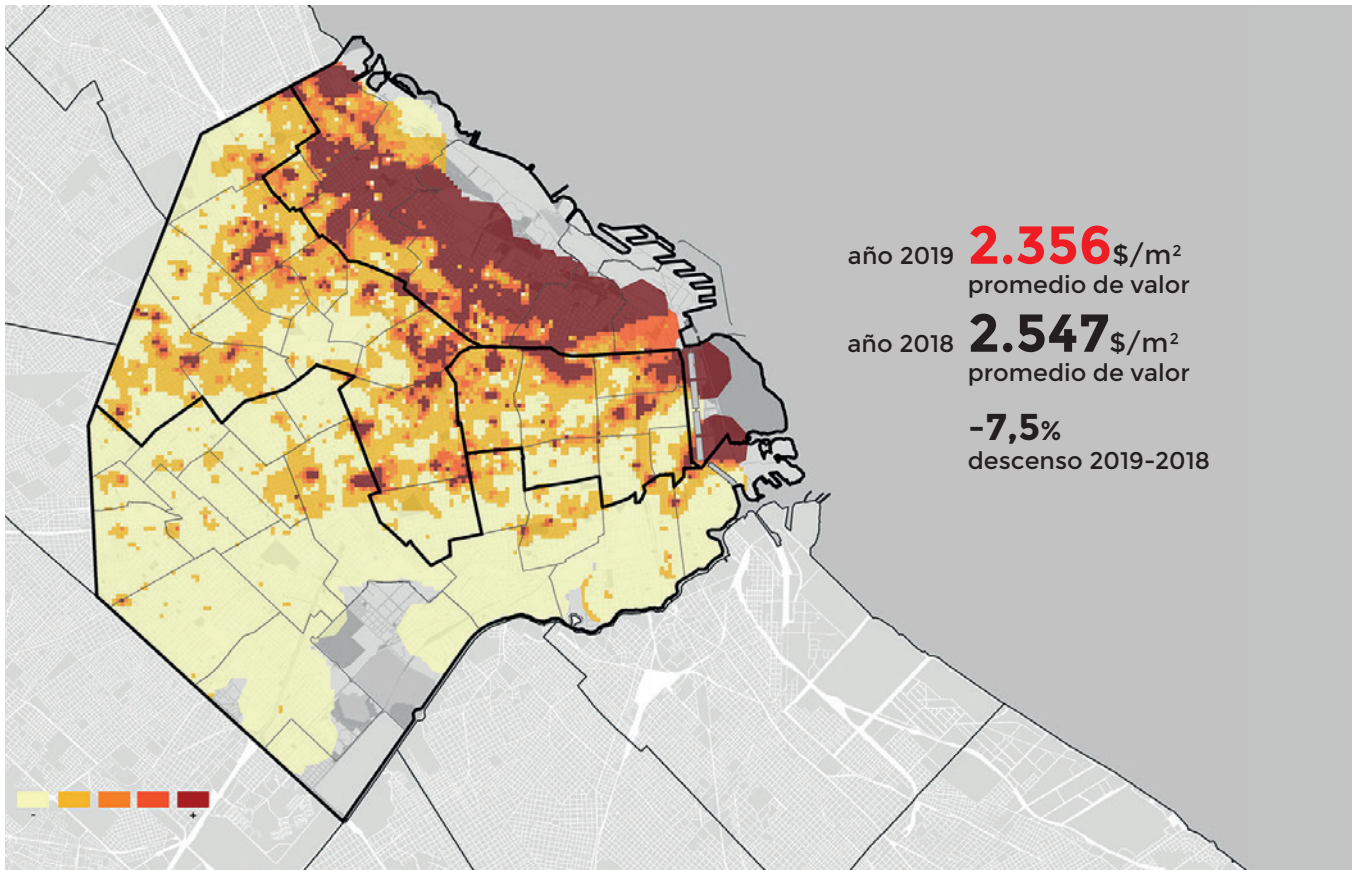
En 2019, esta zona registró una disminución del 5% del valor promedio por metro cuadrado en dólares de los terrenos en venta respecto al año anterior.

El barrio de Puerto Madero se destacó con el precio promedio por m² más elevado de esta Zona, con un valor de U\$D 6.300, lo que equivale a ocho veces un terreno en Villa Soldati. Además, junto a los barrios de Recoleta, Belgrano, Núñez y Palermo, alcanzaron los precios promedios más elevados de la Ciudad.

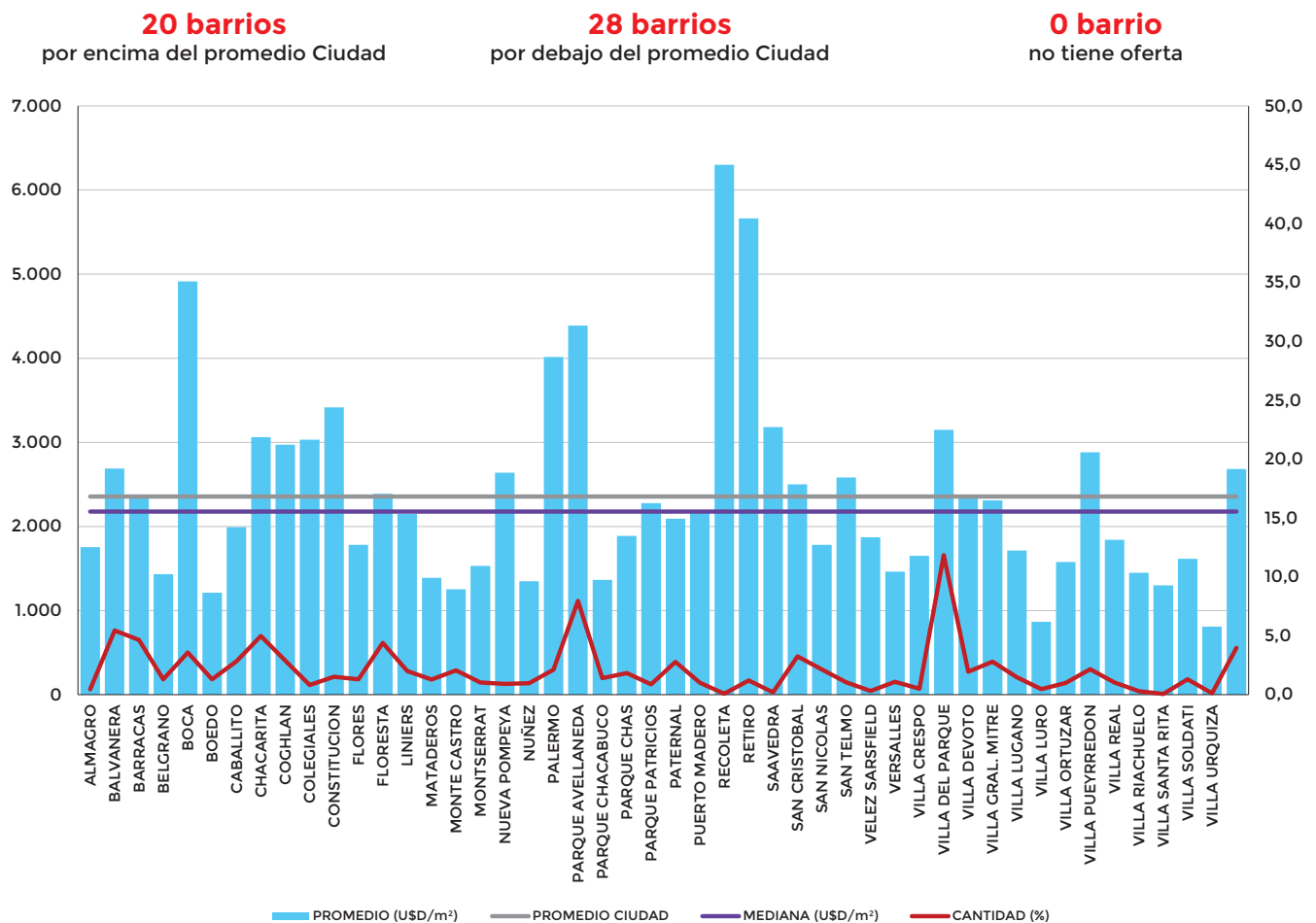
Zona Centro-Este

Presentó un valor promedio por metro cuadrado en dólares de U\$D 2.375, siendo un 3% menos que en el año 2018.

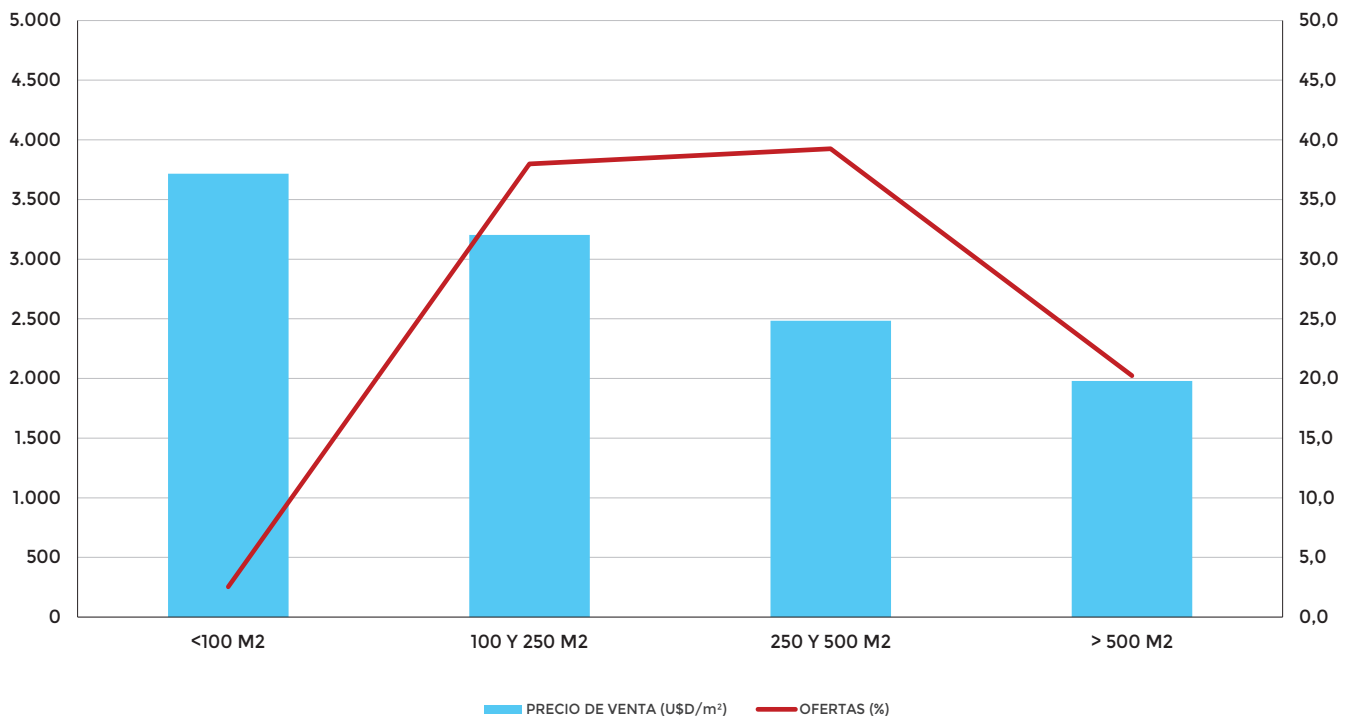
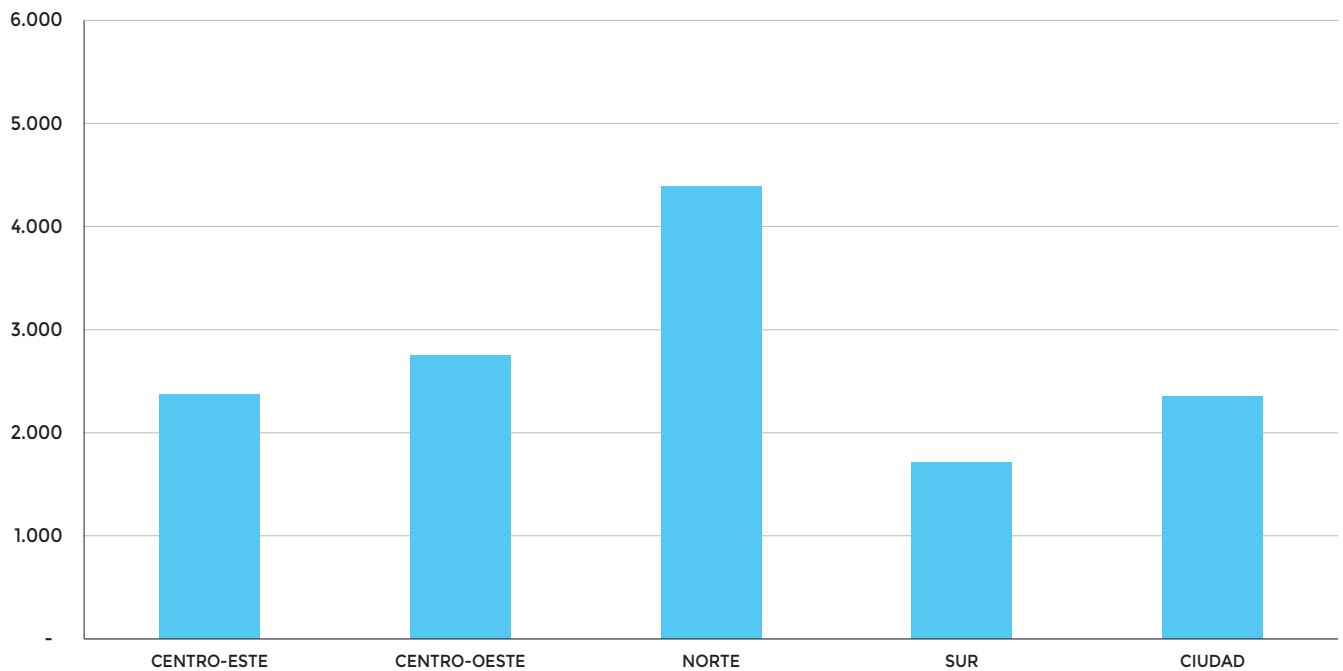




Valor promedio (USD/m²) de terrenos y distribución porcentual de ofertas por barrio según cantidad. Año 2019



TERRENOS VENDIDOS

Valor promedio (USD/m²) y distribución (%) de ofertas según tamaño. Año 2019

Valor promedio (USD/m²) de terrenos por zona. Año 2019


Zona Centro-Oeste

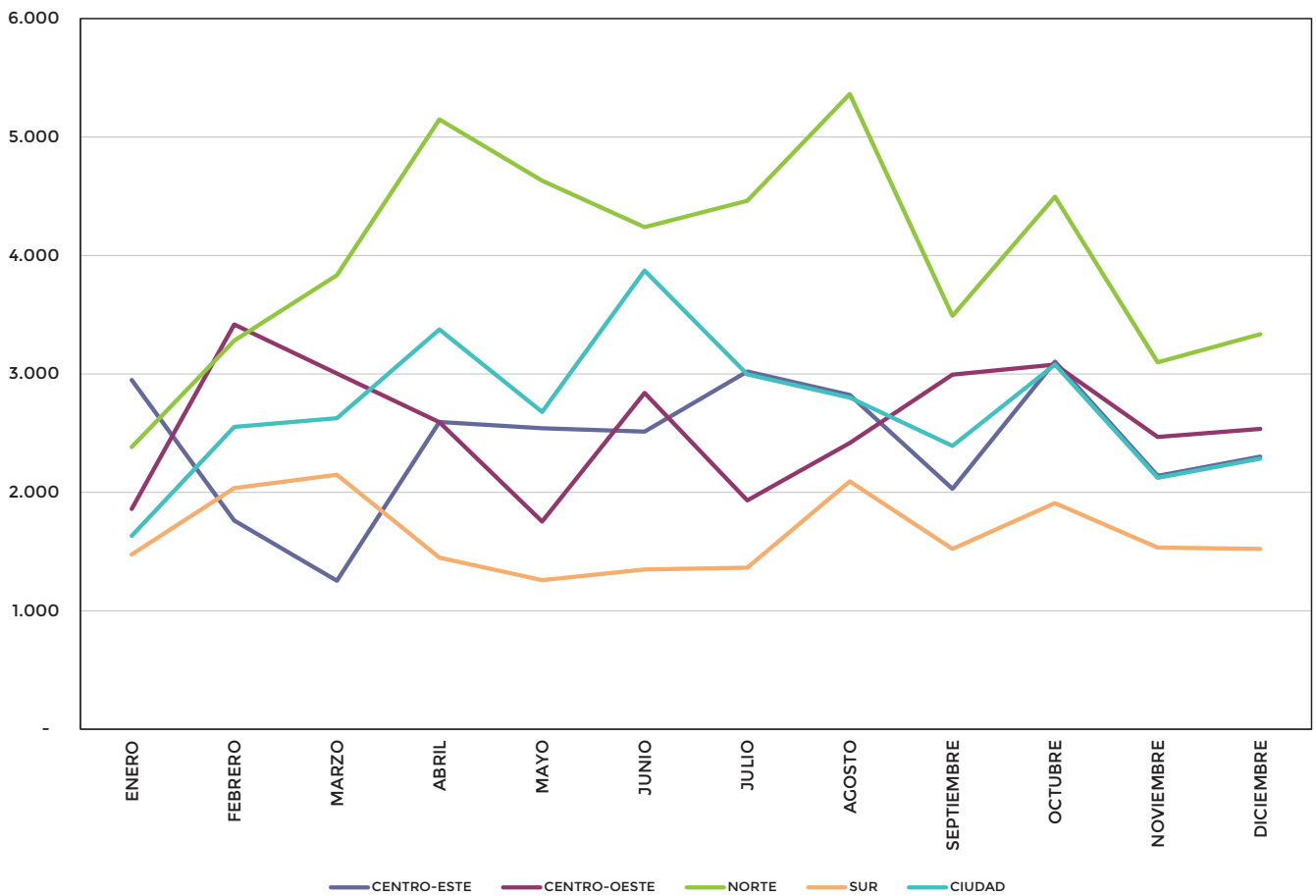
Esta zona mostró la mayor variación interanual del valor promedio por metro cuadrado en dólares de

los terrenos en venta en la Ciudad de Buenos Aires, con un incremento del 13%. Algunos barrios alcanzaron un valor promedio por metro cuadrado superior a la media de la

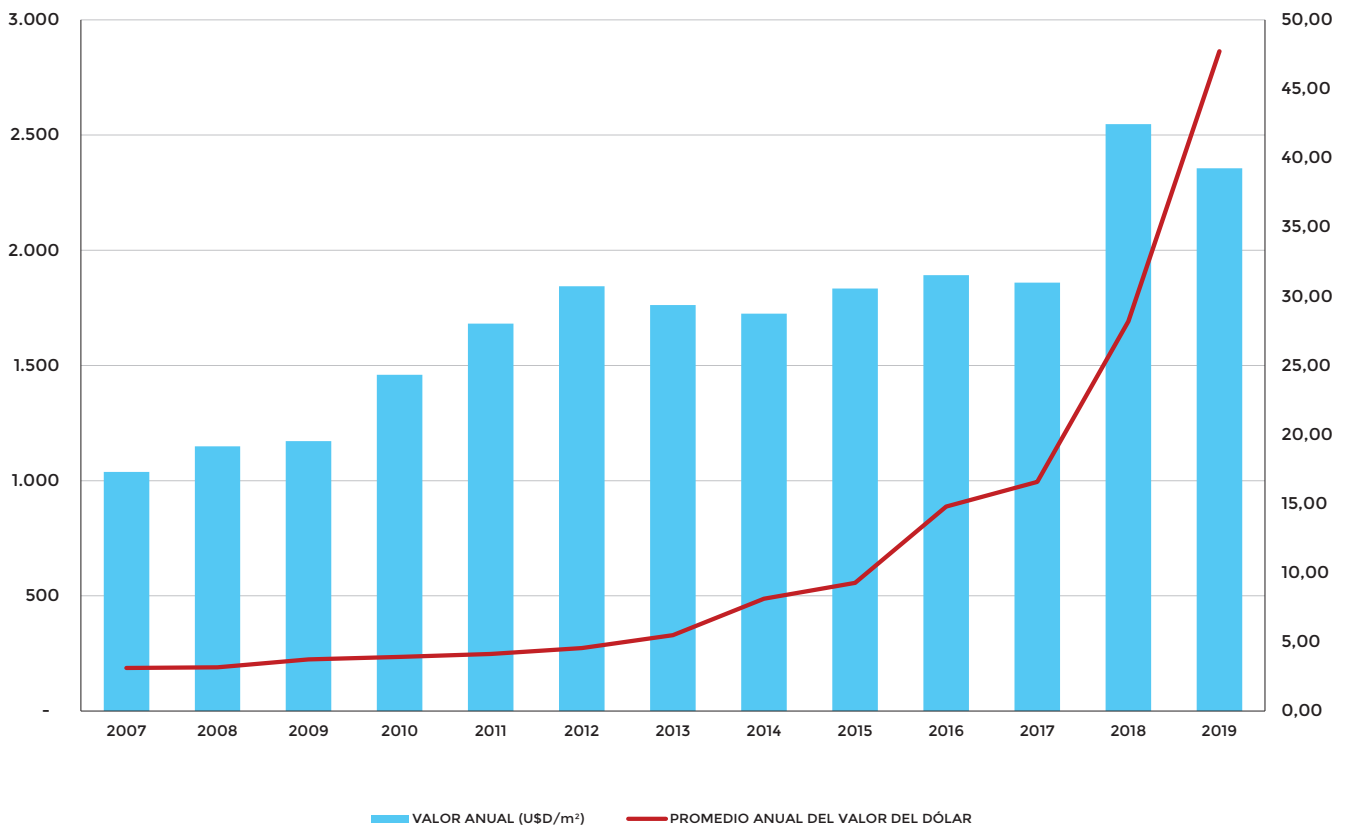
Ciudad, como Villa Urquiza, Villa del Parque, Chacarita, Villa Crespo, Caballito y Villa Ortúzar.

TERRENOS VENDIDOS

Evolución mensual del valor promedio (USD/m²) de terrenos según zona. Año 2019



Evolución histórica del valor promedio (USD/m²) de los terrenos en relación al valor del dólar. Años 2007-2019



Departamentos en venta a estrenar

En el año 2019, el valor del m² para los departamentos en venta a estrenar, en la Ciudad de Buenos Aires fue de U\$D 3.577,5, un 0,1% más que el año anterior. Los valores más altos, tradicionalmente se corresponden a los barrios del norte de la Ciudad, donde se presentan también la mayor cantidad de ofertas.

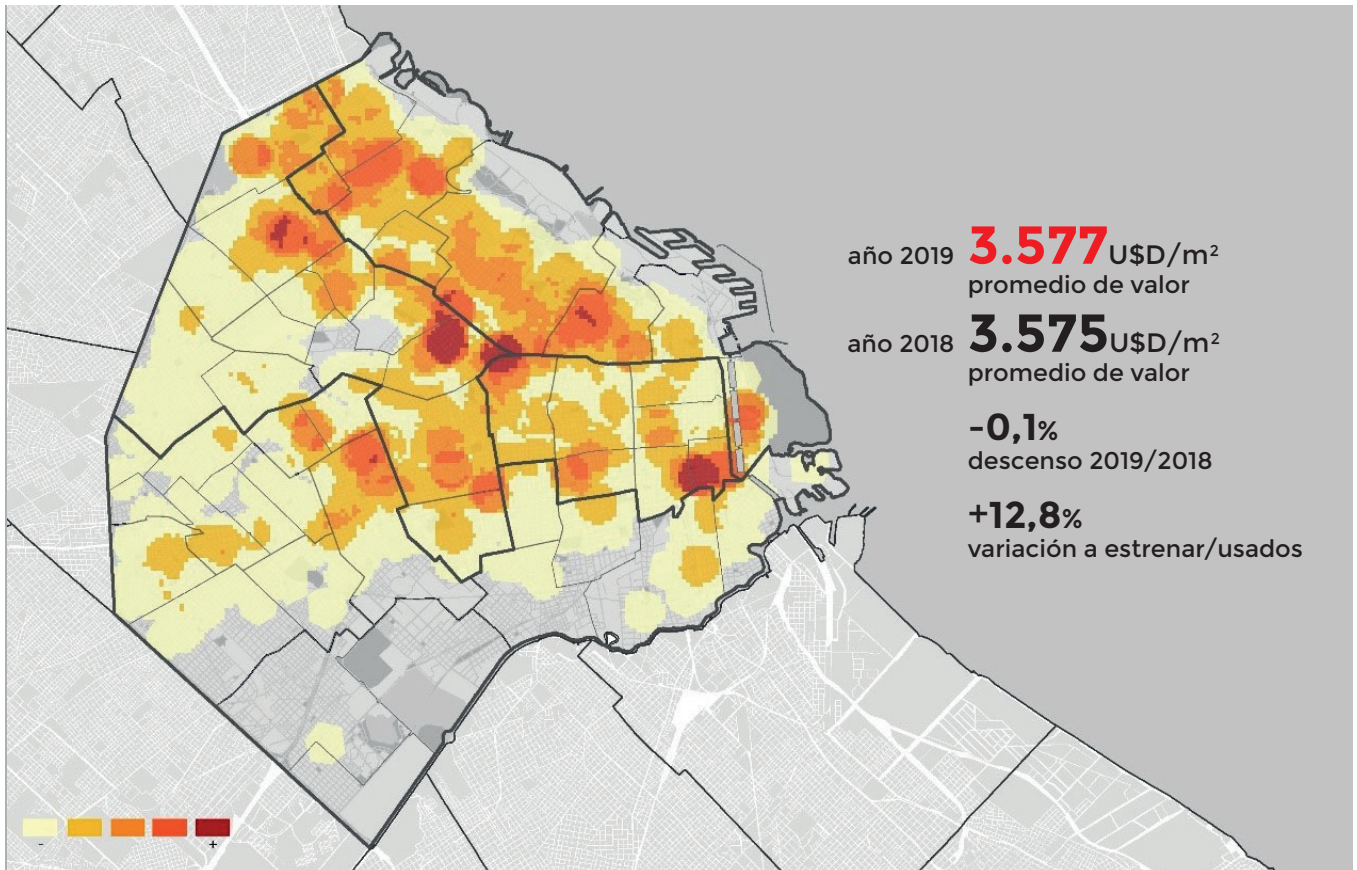
La oferta de departamentos en venta a estrenar se concentra, tradicionalmente, en la zona norte de la Ciudad. Esta, asimismo, presenta los valores del m² más altos. Sin embargo, se viene observando hace algunos años, un derrame de la oferta hacia los barrios adyacentes. En este proceso, se destacan Villa Urquiza y Villa Devoto, que vienen mostrando un crecimiento inmobiliario de larga data y actualmente son focos destacados de concentración de ofertas. Especialmente en el caso de Villa Urquiza, la oferta inmobiliaria se ha ido desarrollando a la par del incremento comercial y gastronómico de la zona, y se vio favorecido por la mejora en su conectividad a partir de la extensión de la línea B. Villa Devoto en cambio tiene el tren Mitre

y varias líneas de colectivo, que conectan esta zona tan buscada con el resto de la ciudad.

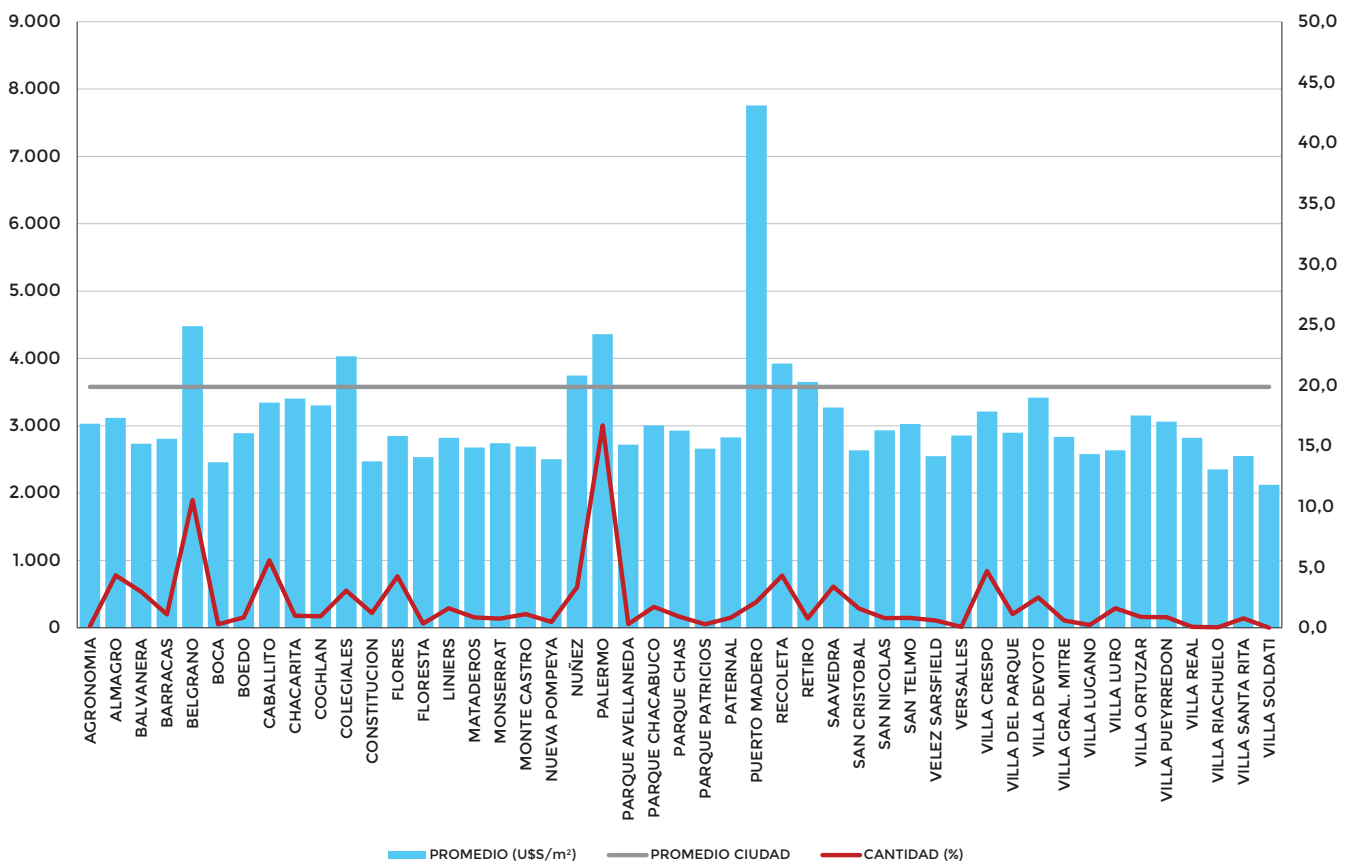
Hacia la zona sur, en el último año Versalles ha mostrado un importante crecimiento tanto residencial como de oficinas. En el año 2019, el valor promedio del m² fue de U\$D 2854,42 alcanzando valores similares a barrios como San Nicolas y Villa del Parque. En esta línea, el barrio de Flores, con un valor del m² más económico (U\$D/m² 2.849,3), cuenta con una considerable cantidad de ofertas, ubicadas principalmente alrededor de sus ejes de acceso y comerciales.

En cuanto a la zona centro-oeste de la Ciudad, también muestra una oferta inmobiliaria en crecimiento, con valores que rondan los U\$D/m² 3.250,82. El barrio de Villa Urquiza,

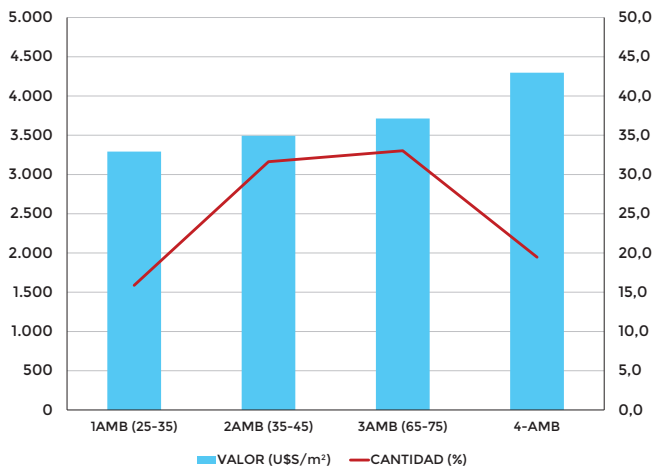
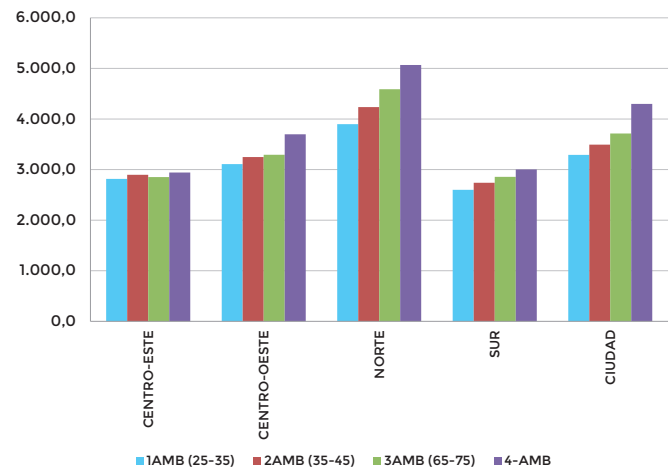




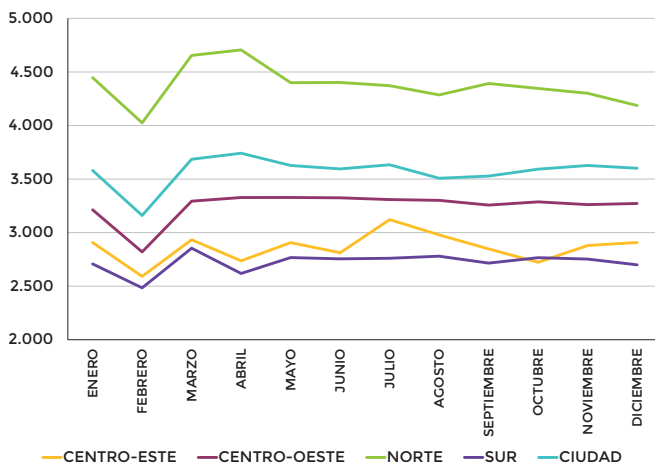
Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad. Año 2019



DEPARTAMENTOS EN VENTA A ESTRENAR

Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes.
Año 2019Promedio del valor de venta (U\$/m²) según ambientes y zonas.
Año 2019

Evolución mensual del valor promedio (U\$/m²) según zona 2019



Evolución de la oferta de ambientes según zona 2019



presenta una elevada cantidad de departamentos a estrenar, se destacan las calles Tomás Le Bretón, Av. Olazábal y Av. Monroe. Esta zona se vio beneficiada a partir de distintas circunstancias, como la mejor conectividad con acceso al subte, Metrobus y autopistas cer-

canas. El entorno de la Av. Juan B. Alberdi y la Av. Pueyrredón, en el barrio de Caballito, también se muestra una elevada cantidad de ofertas. Este sector siempre fue muy céntrico, pero el enlace de los medios de transporte con el Metrobus, siguió potenciando de mane-

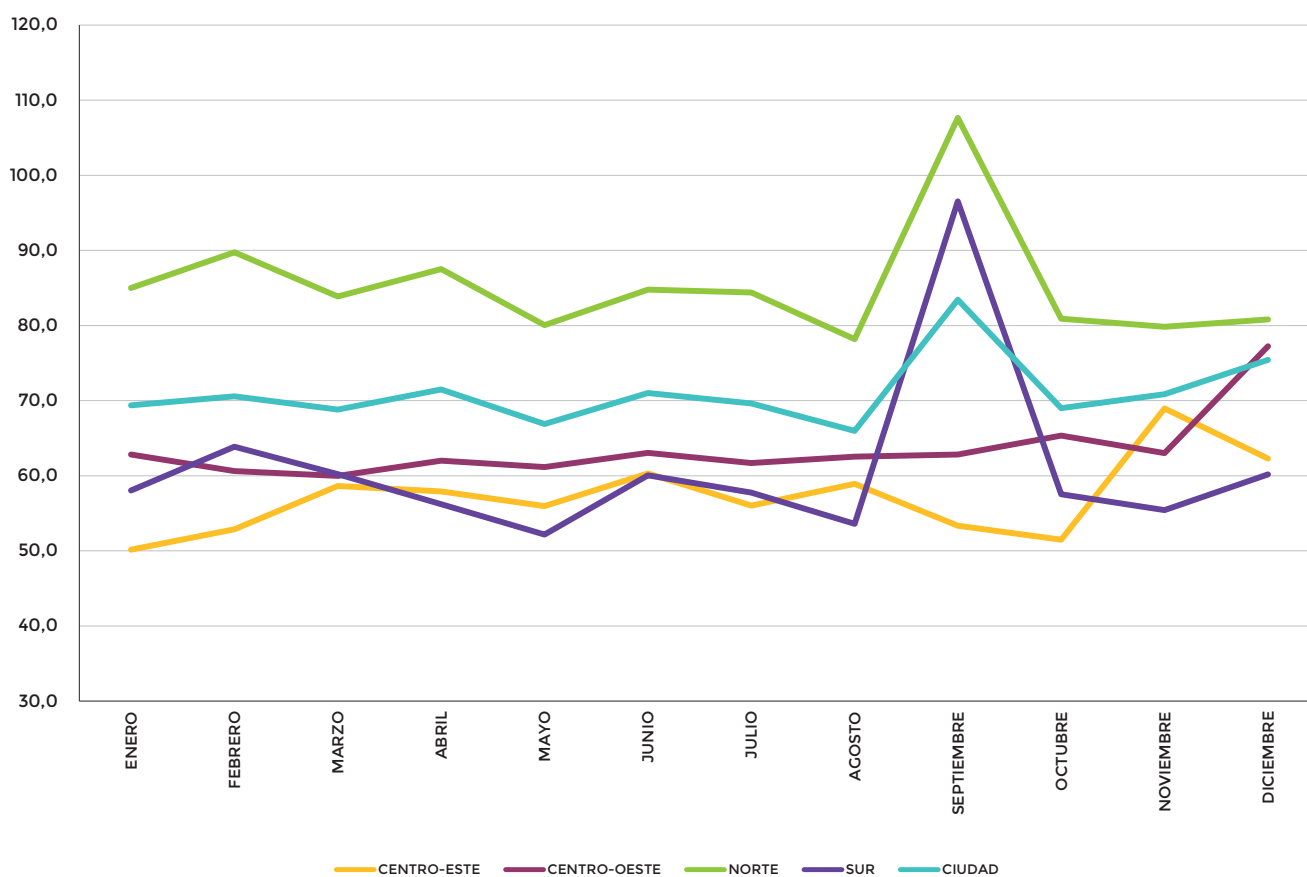
ra considerable la conectividad de la zona, que no solo depende del uso del colectivo sino también tiene dos líneas férreas (línea A y línea E), sin mencionar que se encuentra muy próximo a la Au. 25 de Mayo.

Valor del m² (U\$D) por zona según cantidad de ambientes. Año 2019

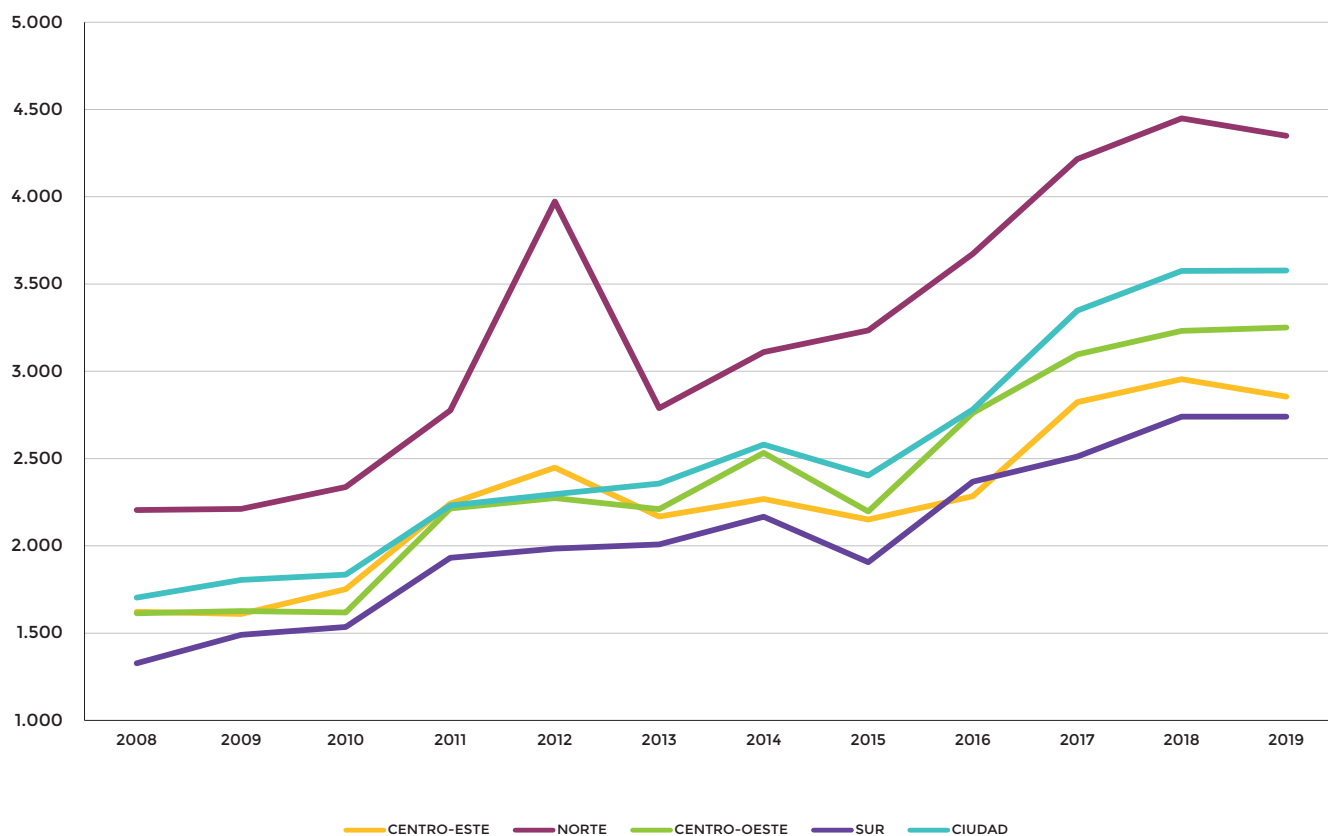
	1 AMB (25-35)		2 AMB (35-45)		3 AMB (65-75)		4 AMB	
	U\$/m²	Promedio m²	U\$/m²	Promedio m²	U\$/m²	Promedio m²	U\$/m²	Promedio m²
CENTRO-ESTE	2.815,4	37,5	2.896,8	48,3	2.852,9	77,1	2.942,9	126,4
CENTRO-OESTE	3.109,3	40,5	3.248,3	58,7	3.293,8	81,1	3.698,3	131,2
NORTE	3.896,8	39,9	4.235,7	62,4	4.587,5	93,5	5.068,3	156,8
SUR	2.599,6	39,2	2.740,3	51,0	2.857,2	91,0	3.001,5	117,1
CIUDAD	3.291,2	39,7	3.492,6	57,1	3.713,4	86,9	4.297,4	142,0

DEPARTAMENTOS EN VENTA A ESTRENAR

Evolución de la superficie ofertada según zona 2019

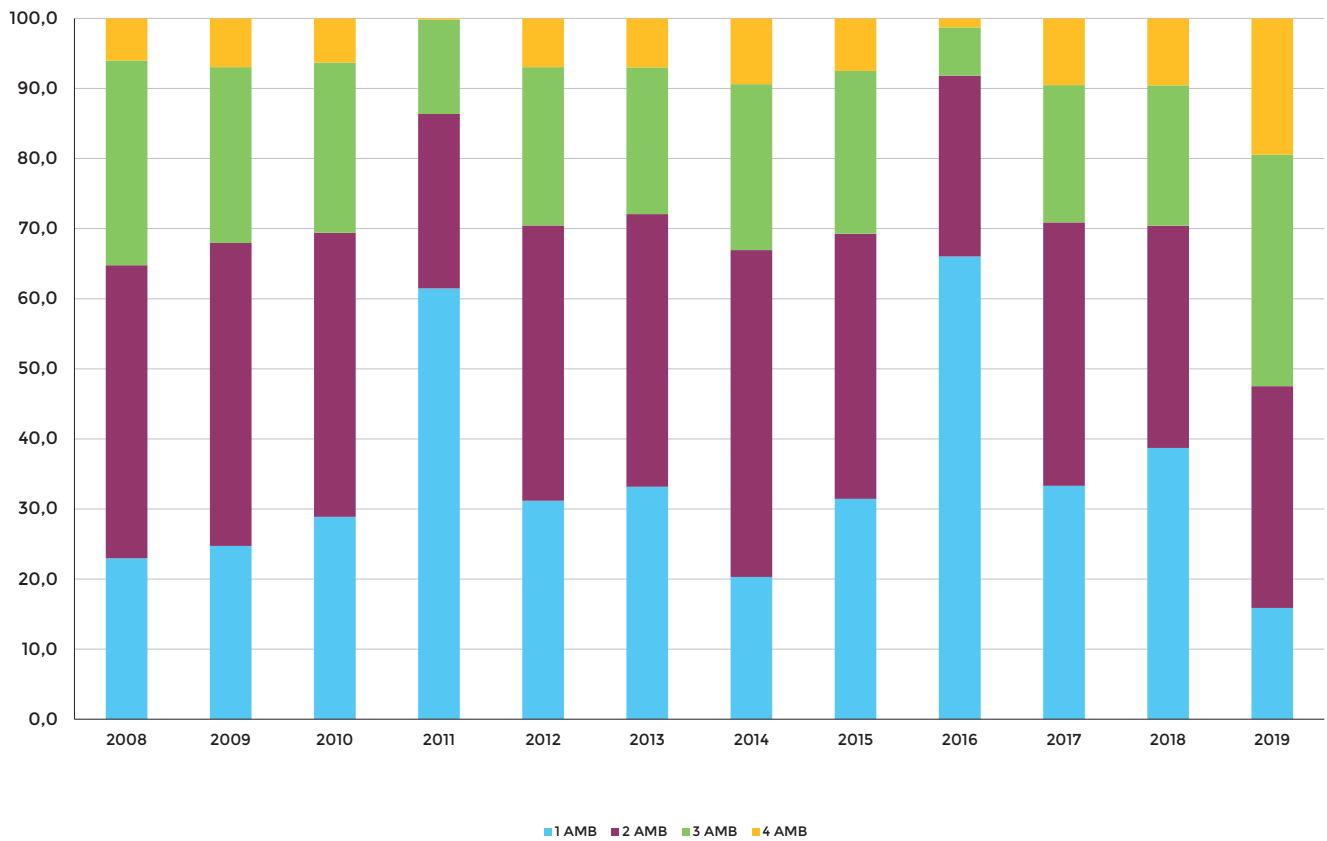


Evolución anual del valor promedio (USD/m²) según zona (2008-2019)



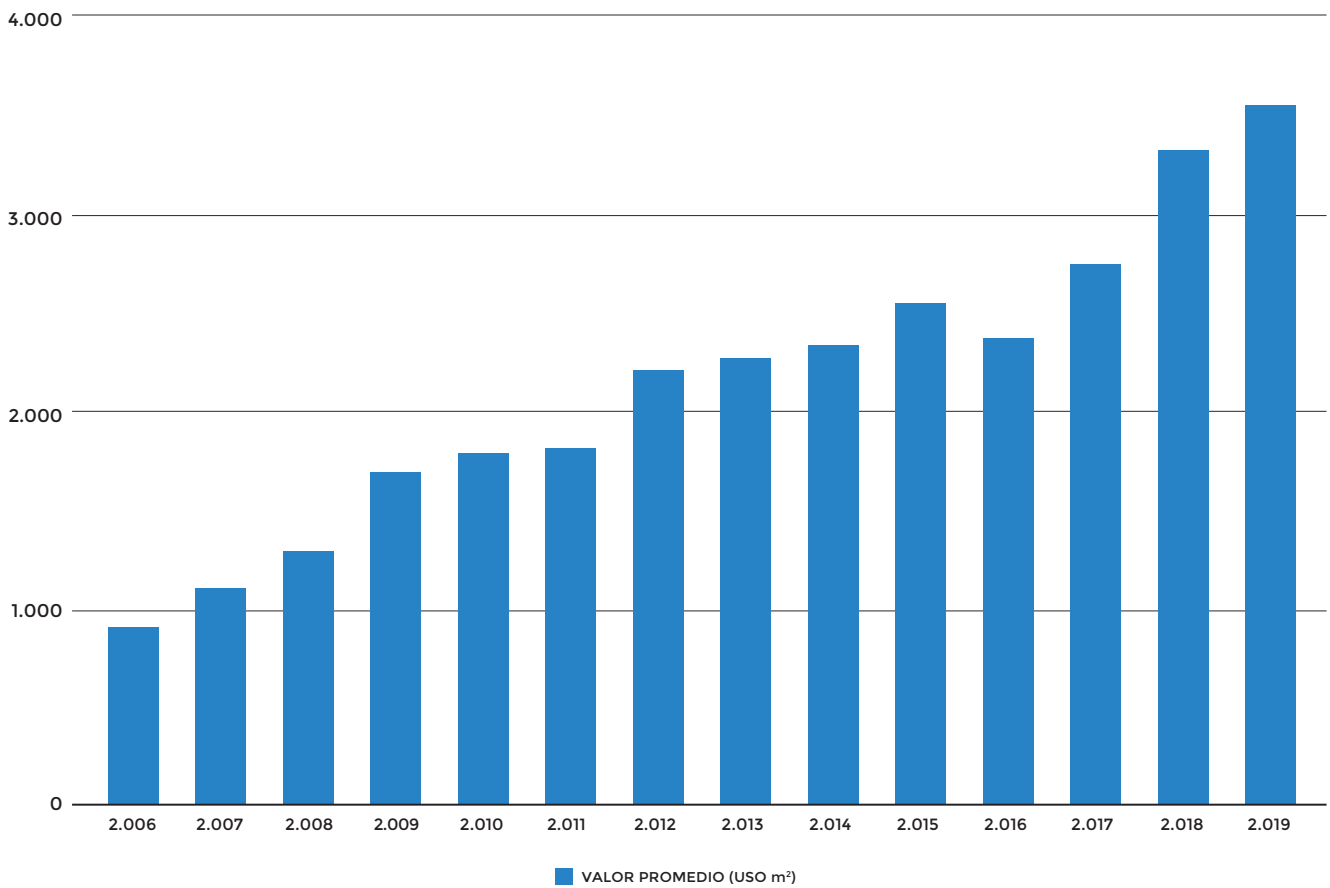
DEPARTAMENTOS EN VENTA A ESTRENAR

Evolución de la oferta de ambientes (2008-2019)



Evolución de la superficie ofertada (2008-2019)



Evolución histórica del valor promedio (USD/m²). Años 2006-2019

La evolución histórica del valor promedio del m², muestra en términos generales, una tendencia en aumento, con algunos periodos donde se mantiene estable como el caso de este último año analizado. A lo largo de todo el período 2005-2013, la variación fue progresiva y paulatina. Entre el período 2013-2015 se observa un cambio creciente de 6,5%, con respecto al análisis anterior. Retoma su crecimiento más marcado con un aumento del 15,7% del 2015 al 2016, con un aumento del 15,7%. Esta pronunciada suba se encuentra relacionada con la abrupta suba del dólar y la eliminación del cepo cambiario en finales de 2015. Luego del 2017 se vuelve a percibir una notable curva de creci-

miento manteniéndose lineal hasta el año 2019. Si se tiene en cuenta la evolución del m² desagregada por zonas en el período 2008-2019, se puede observar que la zona norte muestra sostenidamente un valor alrededor de un 25% por encima del promedio de la Ciudad, excepto en el año 2012, donde es un 73% mayor. Las zonas norte-oeste y centro muestran valores parejos y cercanos al promedio de la Ciudad, mientras que la zona sur-oeste se encuentra entre un 15% y un 30% por debajo del promedio de la Ciudad.

El 70% de las ofertas de departamentos a estrenar se encuentran repartidas entre 2 y 3 ambientes. Esto muestra una marcada diferencia con la oferta de departa-

mentos de un ambiente respecto al año 2018, donde representan el porcentaje mayor. Con respecto a los departamentos usados también cobran un lugar destacado los de 3 ambientes. En términos generales, si bien la proporción de monoambientes ofertados ha ido fluctuando a lo largo del período 2008-2019, se puede observar que son tendencia este tipo de departamento en un período de cada 4 años. Entre el año 2008 y el 2019 la proporción de metros cuadrados en oferta siempre prevaleció el rango 30 a 50m. Pero notablemente en el 2019 el 60% se concentró en un tamaño mayor, de 50 a 100 m, es decir principalmente en los departamentos de 3 ambientes.

Promedio de superficie

Ciudad: 71,3 m²Centro-este: 57,4 m² - Centro-oeste: 64,2 m²Norte: 84,8 m² - Sur: 62,8 m²

Departamentos en venta usados

En el año 2019, el valor promedio del m² para los departamentos en venta usados, fue de U\$D 3.218,9, un 1% más que el año anterior, y un 18,2% superior al de departamentos a estrenar. Puerto Madero fue el barrio con el valor más alto, siendo de U\$D/m² 6.467, superando en un 40%, al segundo.

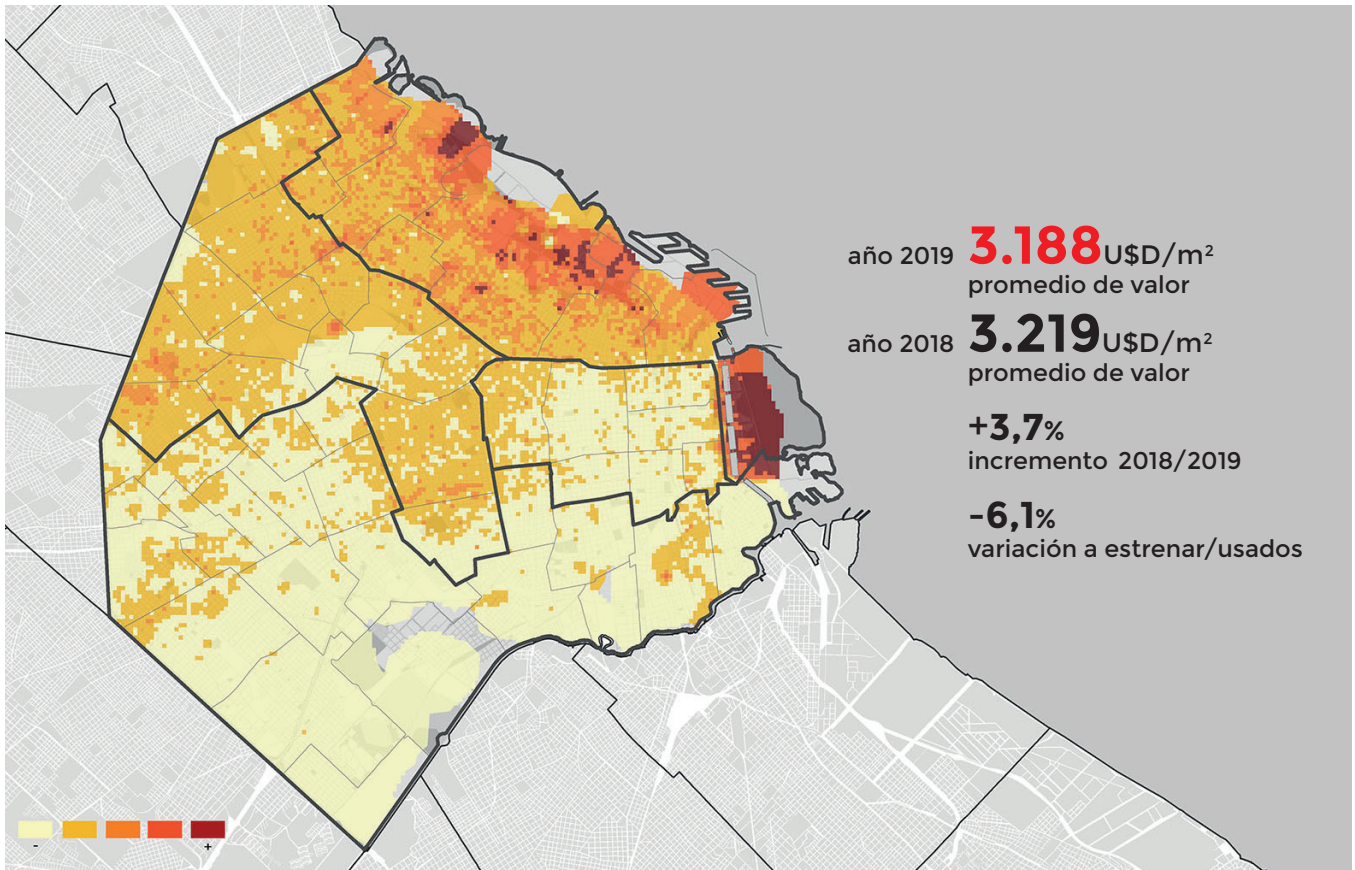
La oferta de departamentos usados se extiende por toda la Ciudad. Históricamente, las áreas de mayor concentración, se presentan en la zona norte y en los alrededores de los ejes del subte y las estaciones del ferrocarril. La zona norte es la que presenta los valores más altos y la mayor cantidad de ofertas. Palermo agrupa la mayor cantidad, con un 17% del total, seguido por Recoleta (10,7%) y Belgrano (8,4%). En cambio, los valores más bajos se encuentran en el sur de la Ciudad, en los barrios de Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Real.

El 2019, los actos formalizados por hipoteca bancaria se desplomaron 91,1% interanual, informó el Colegio de Escribanos porteño “si se miden los trimestres con hipotecas, 2019 es el período más bajo desde que

se tienen datos de la serie histórica que arrancó en 2009”, indicó la entidad notarial en la presentación del informe mensual. El informe del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires destacó que el precio promedio pactado en las operaciones es tuvo una baja interanual del 22% en dólares y una suba del 61,3% en pesos. En relación a este proceso, puede observarse una estabilidad del valor del m², y un “acaparamiento” de publicaciones en venta que no pudieron ser concretas, que se reflejan triplicando los valores de ofertas en venta comparada al año pasado. El valor del dólar tampoco colaboro en el proceso de venta.

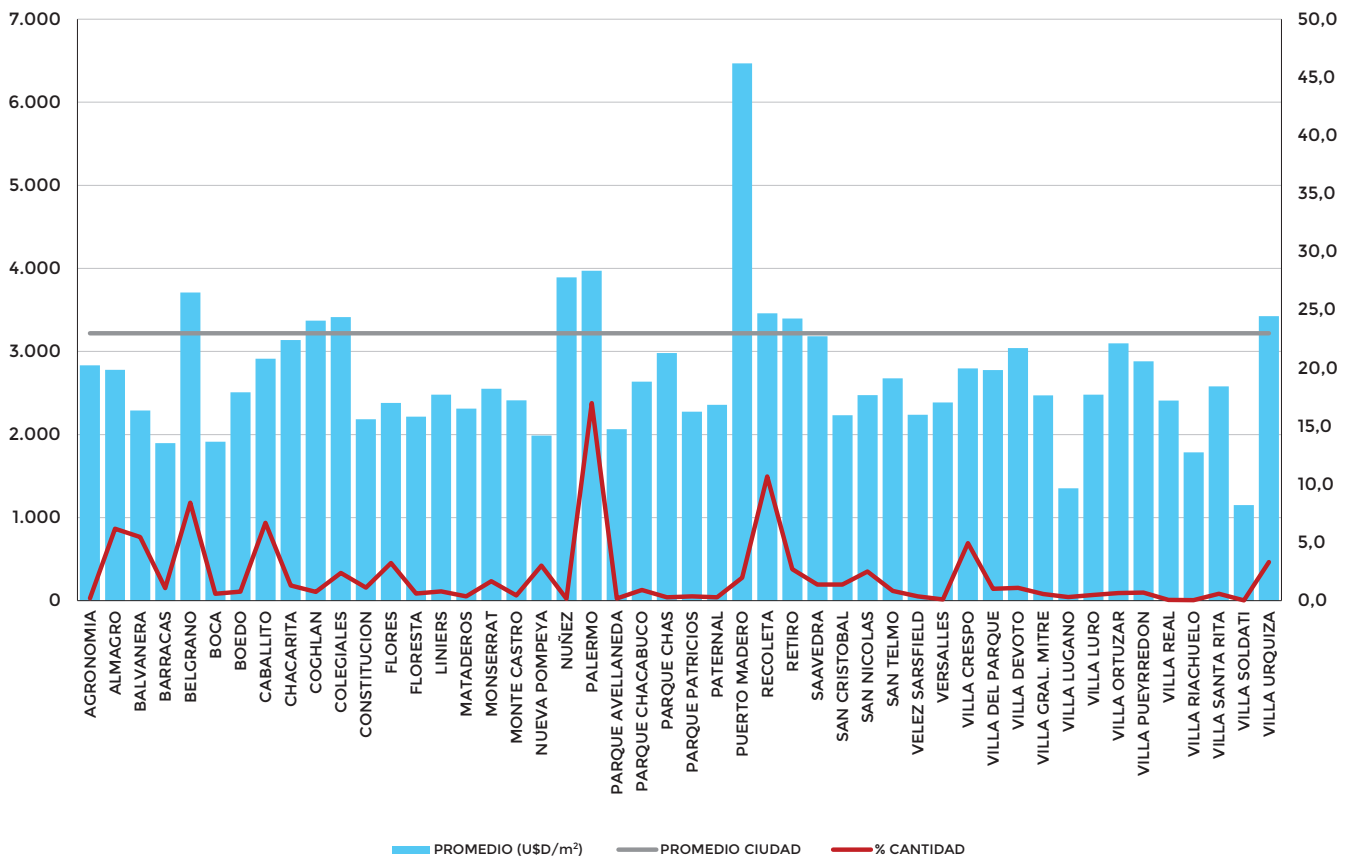
En la zona sur, Barracas presentó el valor más alto por m² (U\$D 2.650,60), seguido por Villa Santa Rita (U\$D 2.579,68), y Monte Castro





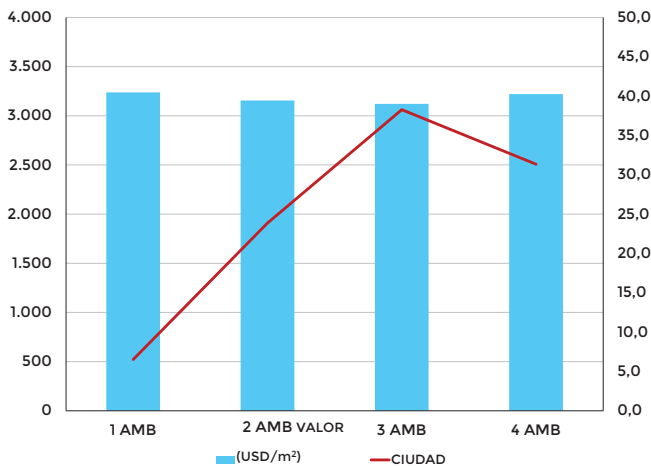
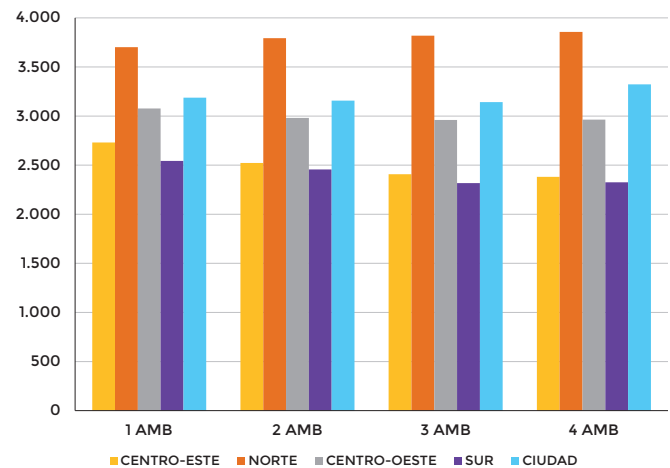
Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad. Año 2019

9 barrios por encima del promedio Ciudad
39 barrios por debajo del promedio Ciudad
0 barrio no tiene oferta

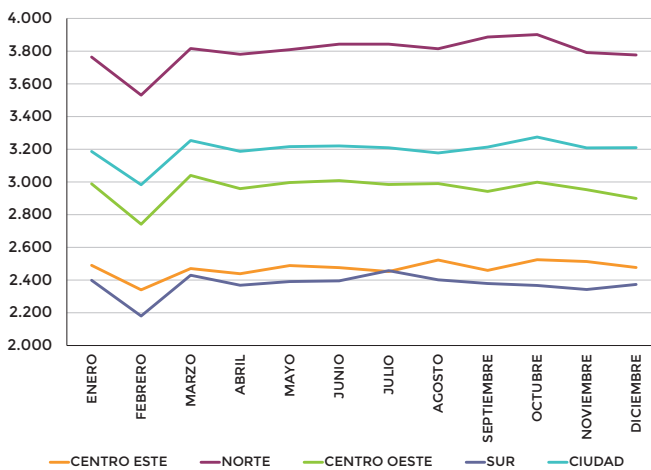




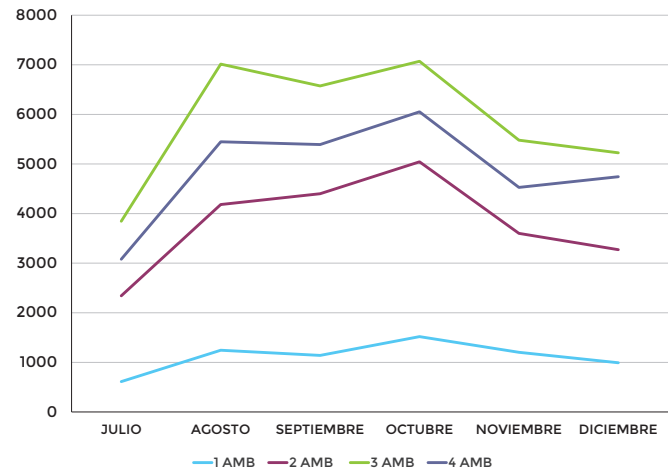
DEPARTAMENTOS EN VENTA USADOS

Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes.
Año 2019Valor del m² (USD) por zona según cantidad de ambientes.
Año 2019

Evolución mensual del valor promedio (USD/m²) según zona.



Evolución de la oferta de ambientes (julio-diciembre 2019)



(USD 2.551,03). En los últimos años, esta zona experimentó un proceso de revitalización, vinculado a las políticas de descentralización del Gobierno de la Ciudad y la mejora del espacio público que contribuyó, también, a su revalorización. Otra

zona que experimentó un notable aumento fue la conformada por Paternal, Chacarita, y Villa Ortúzar. En la zona norte, Palermo, presentó el aumento del m² más marcado, con un 17%, alcanzando los USD/m² 3.970,48, el segundo más alto, lue-

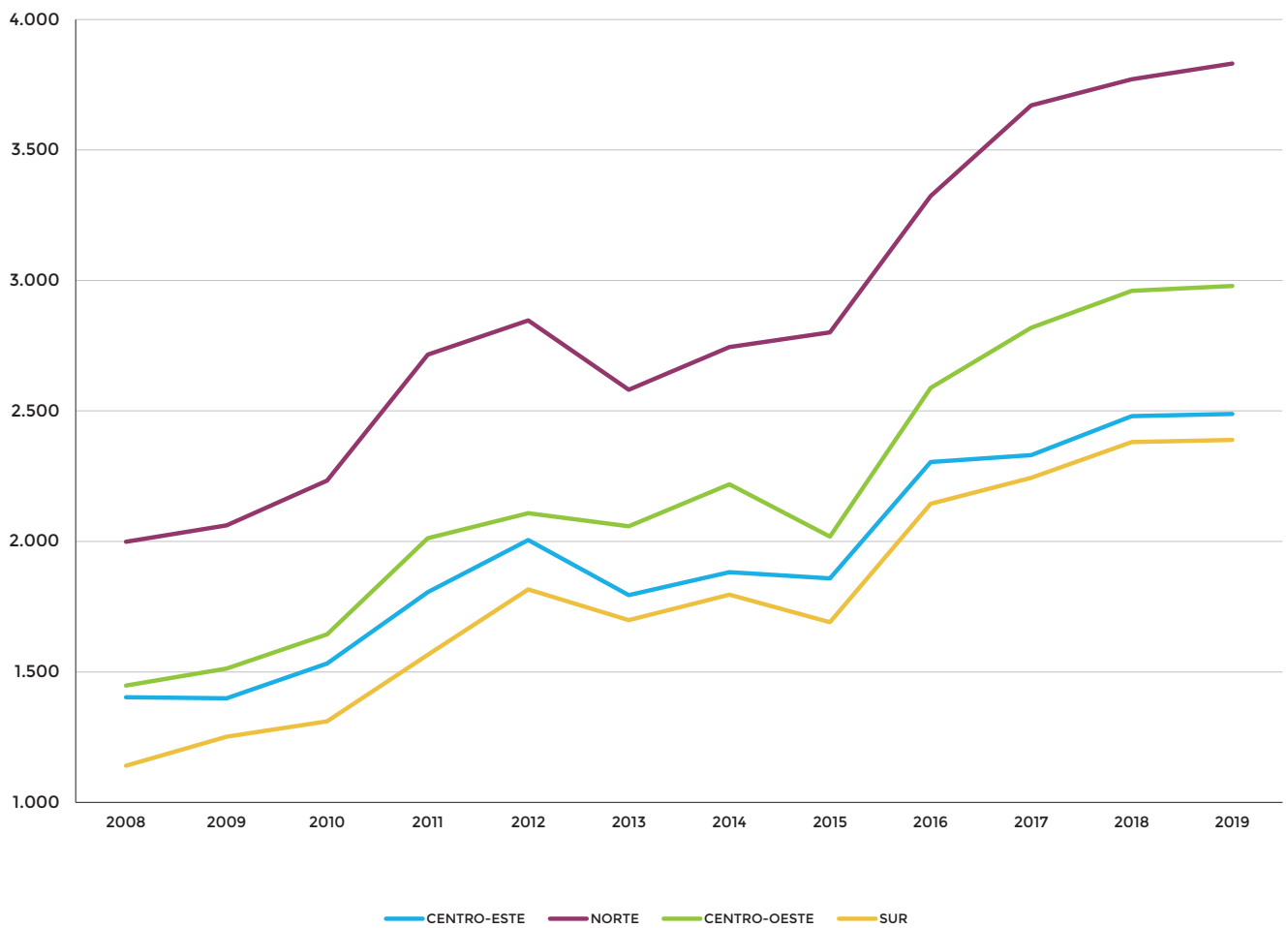
go de Puerto Madero. La evolución histórica del valor del m², muestra una tendencia ascendente. Entre 2008 y 2019, la variación fue de un +248%. Únicamente en 2013 y 2015, se muestra una baja respecto del año anterior.

Valor del m² (USD) por zona según cantidad de ambientes. Año 2019

	1 AMB (25-35)		2 AMB (35-45)		3 AMB (65-75)		4 AMB	
	USD/m²	Promedio m²	USD/m²	Promedio m²	USD/m²	Promedio m²	USD/m²	Promedio m²
CENTRO-ESTE	2.730,34	33,91	2.521,89	48,51	2.407,57	72,31	2.381,19	103,76
CENTRO-OESTE	3.701,28	38,43	3.793,35	53,51	3.818,45	86,43	3.856,52	140,92
NORTE	3.077,43	36,82	2.980,89	48,45	2.960,10	73,40	2.963,85	111,93
SUR	2.543,62	36,99	2.456,74	49,34	2.317,77	74,91	2.324,81	100,08
CIUDAD	3.187,87	36,73	3.156,94	50,66	3.141,80	79,03	3.322,91	125,99

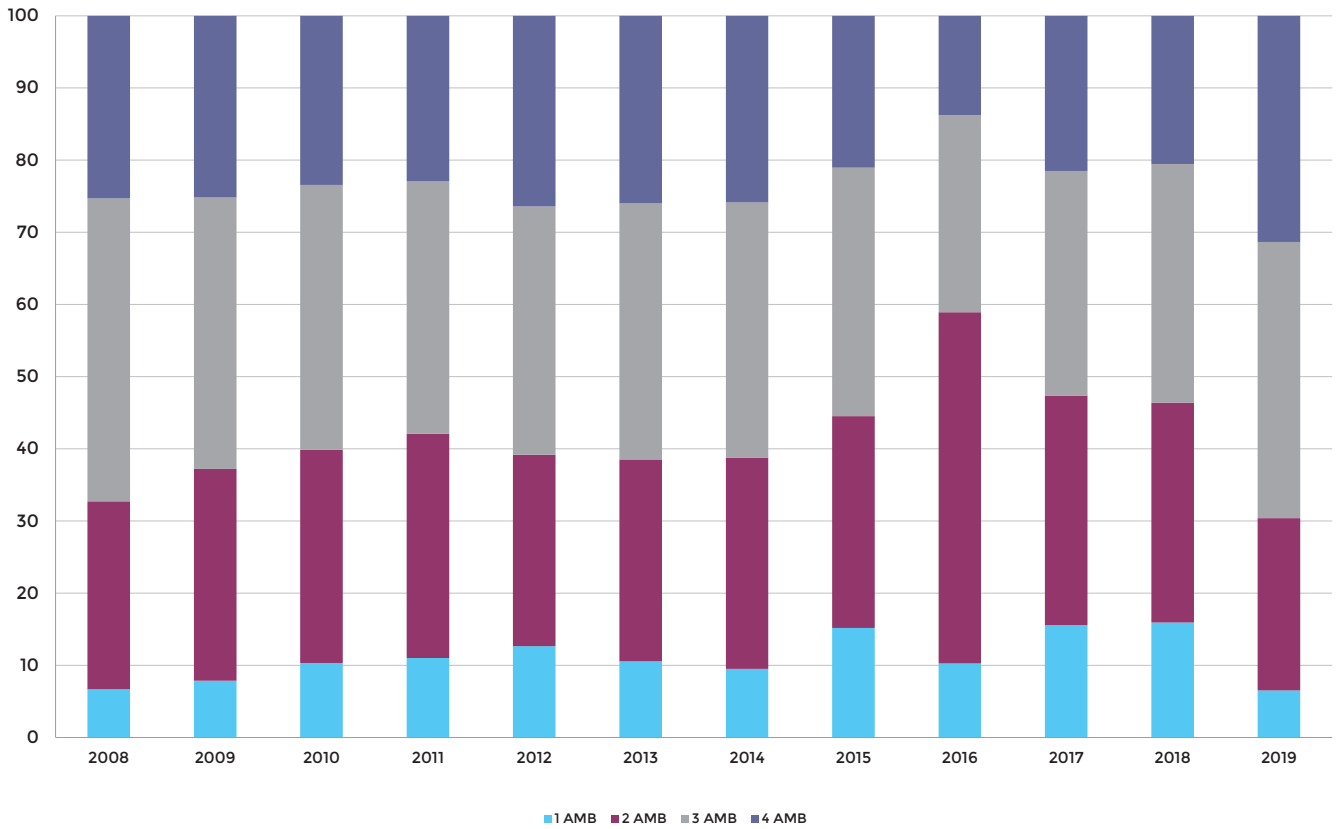
DEPARTAMENTOS EN VENTA USADOS

Evolución anual del valor promedio (USD/m²) según zona (2008-2019)

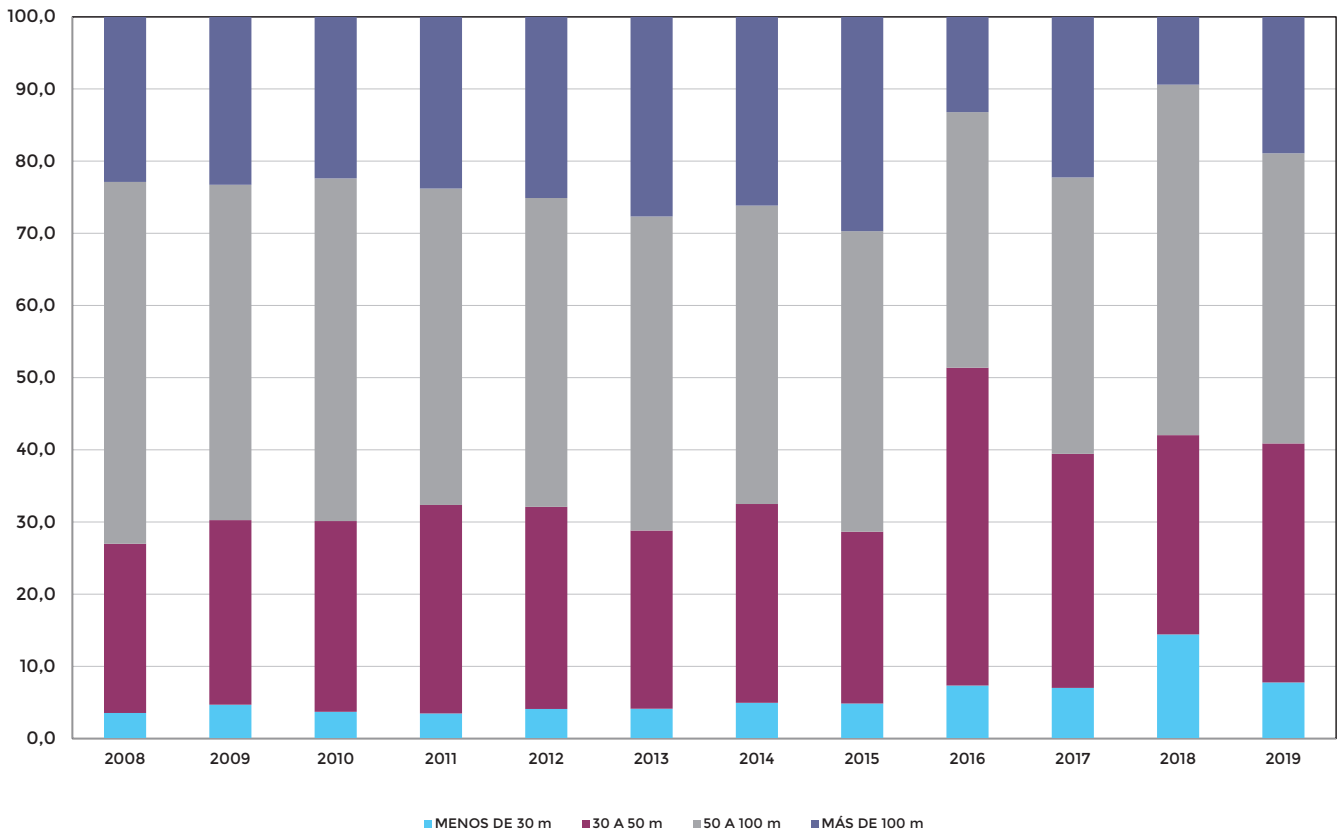


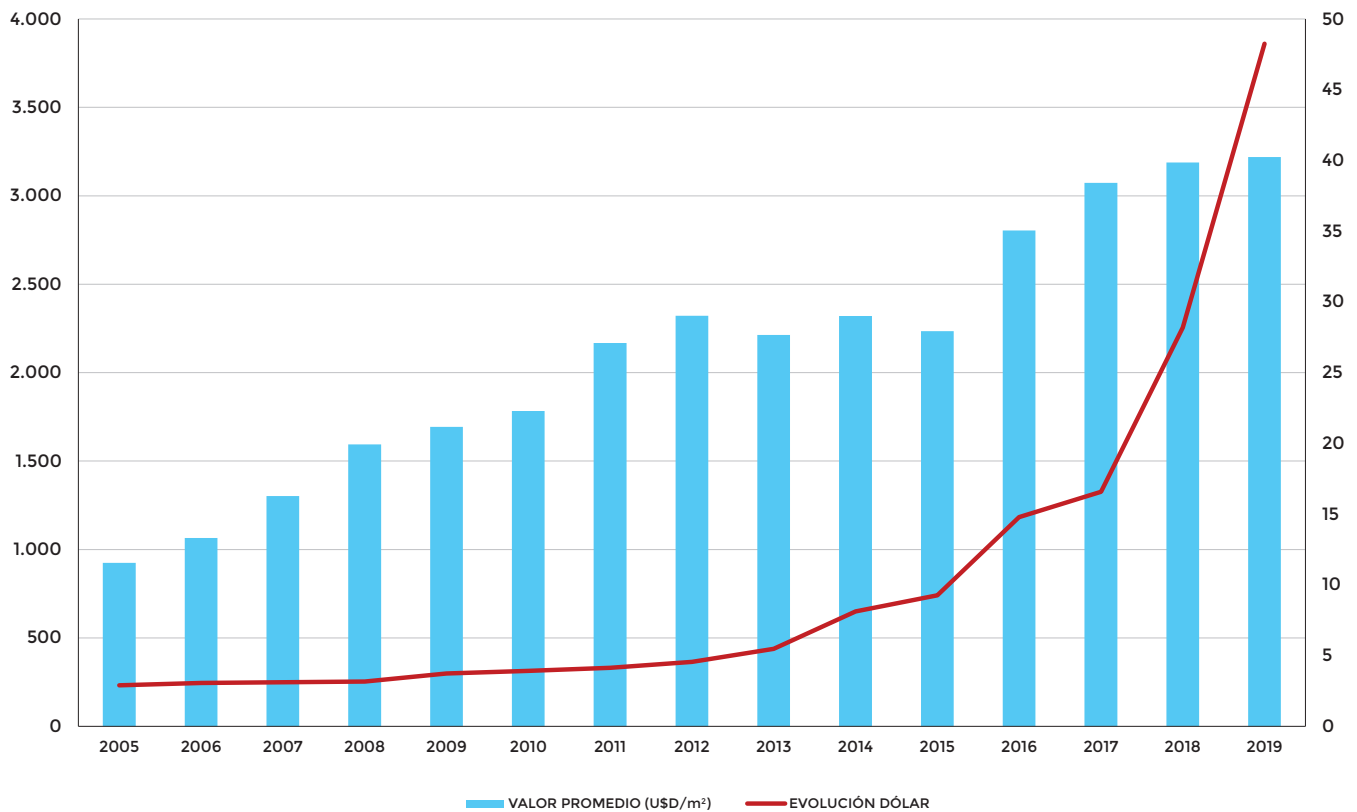
DEPARTAMENTOS EN VENTA USADOS

Evolución de la oferta de ambientes (2008-2019)



Evolución de la superficie ofertada (2008-2019)



Evolución histórica del valor promedio (USD/m²) en relación al valor del dólar. Años 2005-2019

Al igual que en la oferta a estrenar, el crecimiento más marcado se produce en el 2016, con un 25%, tras la abrupta suba del dólar y la eliminación del cepo cambiario a finales de 2015.

Si se tiene en cuenta la evolución del m² desagregada por zonas, se puede observar que en todo el período, la zona norte muestra sostenidamente un valor más elevado que el resto, alcanzando una diferencia de hasta un 38%, en el año 2015. No obstante, aunque la diferencia de valores se muestra fluctuante a lo largo de todo el período, se observa un achicamiento del 8% entre 2008 y 2019. Las zonas

centro y norte-oeste, que en 2008, mostraban valores similares, fueron acrecentando su diferencia, alcanzando en 2019, la zona norte-oeste, un valor un 20,9% mayor.

En la oferta de departamentos usados predominan las unidades de 3 y 4 ambientes, que representan alrededor del 40% y 30% respectivamente cada una. Los monoambientes, con una participación menor, muestran un crecimiento a lo largo de los años. En el año 2008, representaban un 7%, mientras que para el año 2019, la oferta fue de un 6,5%. Un caso de estabilidad fue en los departamentos de 3 ambientes, en el 2008, ocu-

paban un 42%, mientras que, en el 2019, disminuyeron a un 40%.

En cuanto a la distribución geográfica, se puede observar que, en todas las zonas, a medida que aumenta el tamaño de las unidades, el valor del m² tiende a disminuir, con excepción de la zona norte donde, por el contrario, los departamentos de 4 ambientes muestran un valor 4,9% más elevado que los monoambientes. La superficie promedio de 1 y 2 ambientes, no varía considerablemente según zonas. Mientras que en los departamentos de 3 y 4, el valor promedio del m² es pronunciadamente mayor en la zona norte.

9 barrios por encima del promedio Ciudad

Puerto Madero, Palermo, Nueva Pompeya, Belgrano, Recoleta, Villa Urquiza, Colegiales, Retiro, Coghlan.

Promedio de superficie

Ciudad: 83,7 m²

Centro-este: 67,0 m² - Centro-oeste: 68,4 m²

Norte: 101,4 m² - Sur: 68,9 m²

Departamentos en alquiler a estrenar

La zona Norte de la Ciudad agrupa el 50% del total de ofertas de Departamentos usados en alquiler, mientras que la zona Sur el 10%. En términos de valores, la mediana de la zona norte es de \$ 23.000, mientras que la zona de Sur es de \$ 13.500.

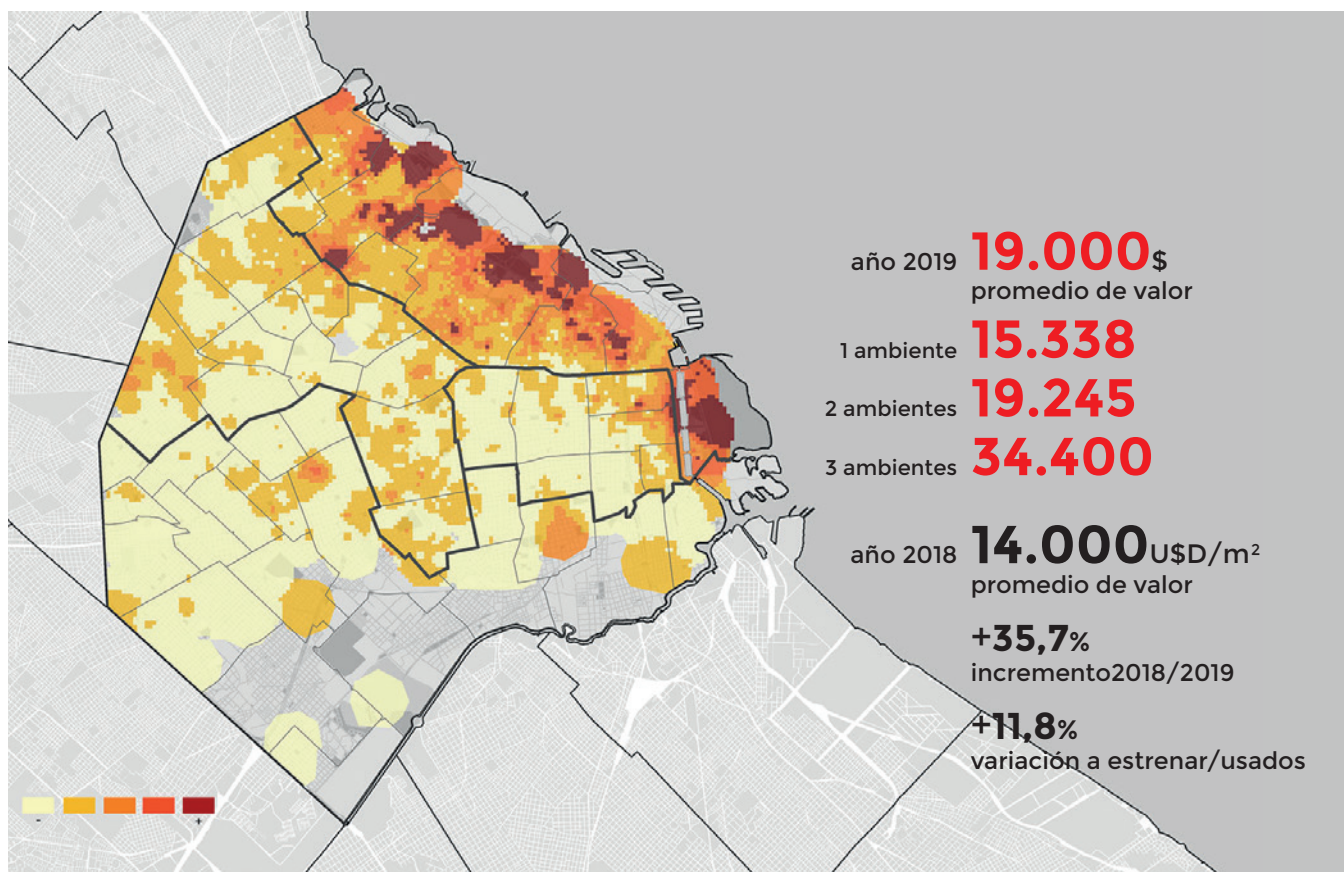
Al analizar los valores de los departamentos a estrenar en alquiler, la zona Norte es la que concentra los valores más elevados, representados por los barrios de Palermo, Puerto Madero y Retiro. Dentro de dicha zona, los barrios que, a su vez registran la mayor cantidad de ofertas, son Palermo y Belgrano. Paralelamente, se destaca el barrio de Villa Urquiza (ubicado en la zona Centro-Oeste) como el tercer barrio con mayor cantidad de ofertas de departamentos en alquiler a estrenar. Estos tres barrios reúnen casi el 40% del total de ofertas de la Ciudad (*ver gráfico: promedios de los valores de alquiler (\$) y distribución porcentual de las ofertas por barrio*).

Caso contrario, respondiendo a una tendencia de los últimos años, la zona Sur es la que verifica los valo-

res más bajos en cuanto a los promedios de los precios en pesos de los alquileres; representados por los barrios de: Vélez Sarsfield, Nueva Pompeya, Villa Gral. Mitre, Mataderos y Villa Luro. En este último caso, es llamativo encontrar que, mientras entre los años 2017 y 2018 manifestó un boom constructivo disparando los precios y revalorizando en estos términos la zona, para el 2019 el panorama es muy diferente. Tal es así, que se registra un precio promedio inferior al barrio de Villa Riachuelo, barrio que históricamente mide uno de los valores más bajos del mercado.

Otro rasgo a considerar son las ofertas por ambiente (*ver gráfico: evolución anual de los valores de los alquileres en función de la inflación. 2015-2019*).



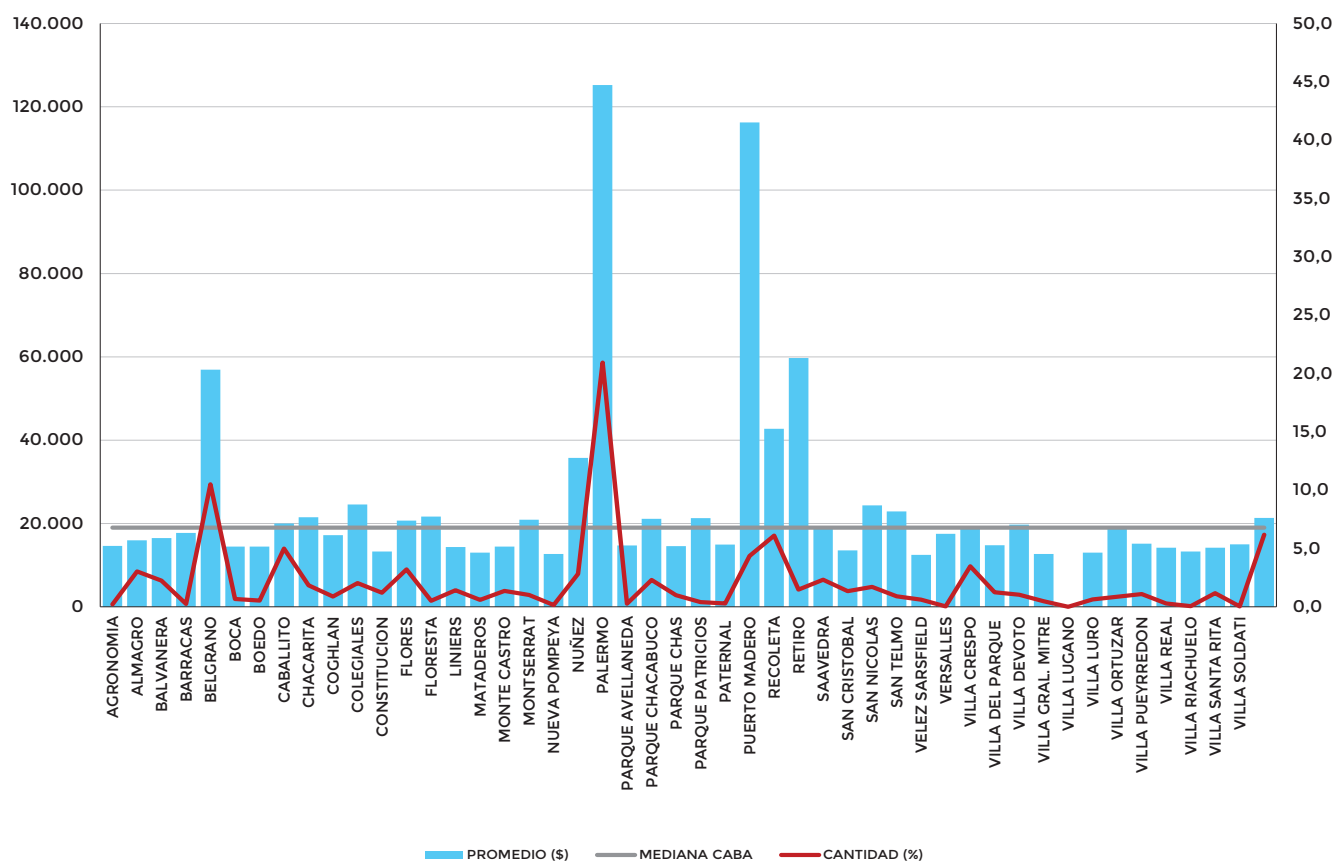


Promedios de los valores de alquiler (\$) y distribución porcentual de las ofertas por barrio

20 barrios
por encima del promedio Ciudad

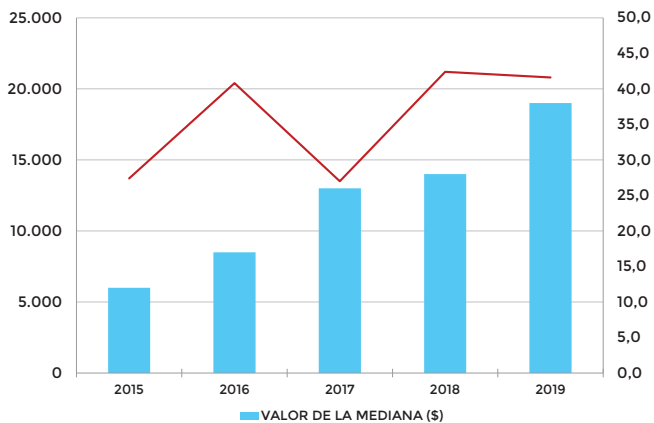
27 barrios
por debajo del promedio Ciudad

1 barrio
no tiene oferta

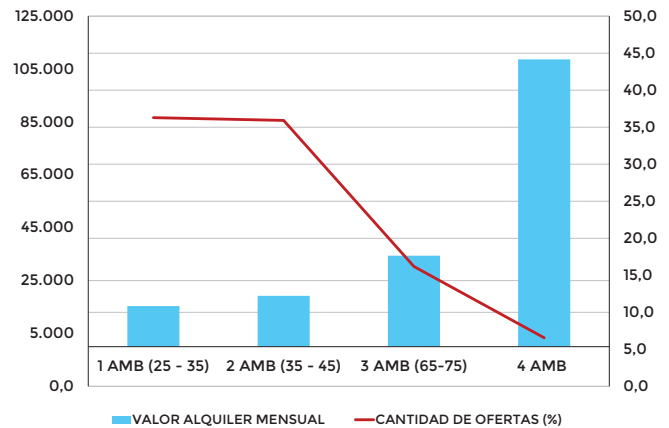


DEPARTAMENTOS EN ALQUILER A ESTRENAR

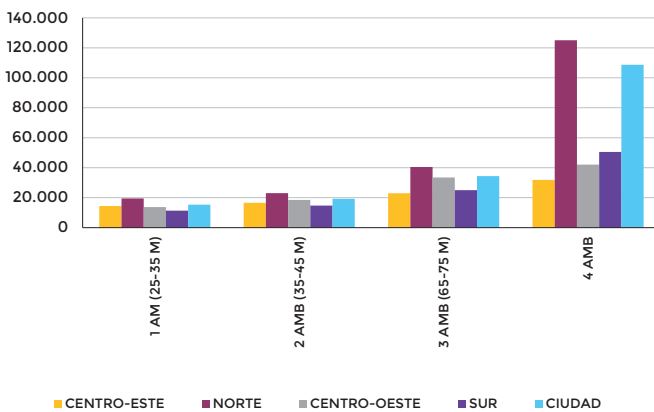
Evolución anual de los valores de los alquileres en función de la inflación (2015-2019)



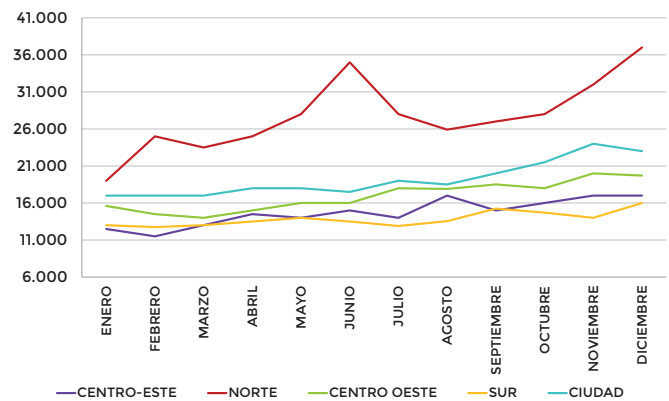
Cantidad de ofertas y promedio del valor de departamentos en alquiler (\$) por ambiente



Valor promedio de alquileres (\$) según zona y cantidad de ambientes



Evolución mensual de los valores de alquiler (\$) por zonas



En este sentido, del análisis surge que la mayor cantidad de ofertas están representadas por departamentos de 1 ambiente (de 25 a 35 m²), seguidos por los de 2 ambientes (de 35 a 45 m²). Disminuyendo categóricamente los departamentos de 3 y 4 ambientes teniendo las mayores dimensiones en términos de superficie (m²). Estos últimos, a su vez, son los que están valuados con los mayores precios de alquiler del mercado. Se destaca como un valor extremo el del caso de los valores de los departamentos de 4 ambientes cuyo promedio ronda los \$ 125.000 (en pesos argentinos), ubicados en la Zona Norte. En el extremo opuesto, se encuentran los monoambientes localizados en la Zona Sur de la Ciudad, representados con los valores de alquiler más bajos del mercado que rondan los \$

11.000 (ver gráfico: valor promedio de alquileres (\$) según zona y cantidad de ambientes).

Como se observa en el gráfico: *promedios de los valores de alquiler (\$) y distribución porcentual de las ofertas por barrio*, la menor cantidad de ofertas de departamentos a estrenar en alquiler se encuentran en su mayoría en la Zona Sur, tal es caso de: Villa Soldati, Versalles, Villa Riachuelo y Nueva Pompeya. Se destaca el caso de Agronomía con tan solo 8 ofertas, ubicado en la zona Centro-Oeste, zona históricamente residencial.

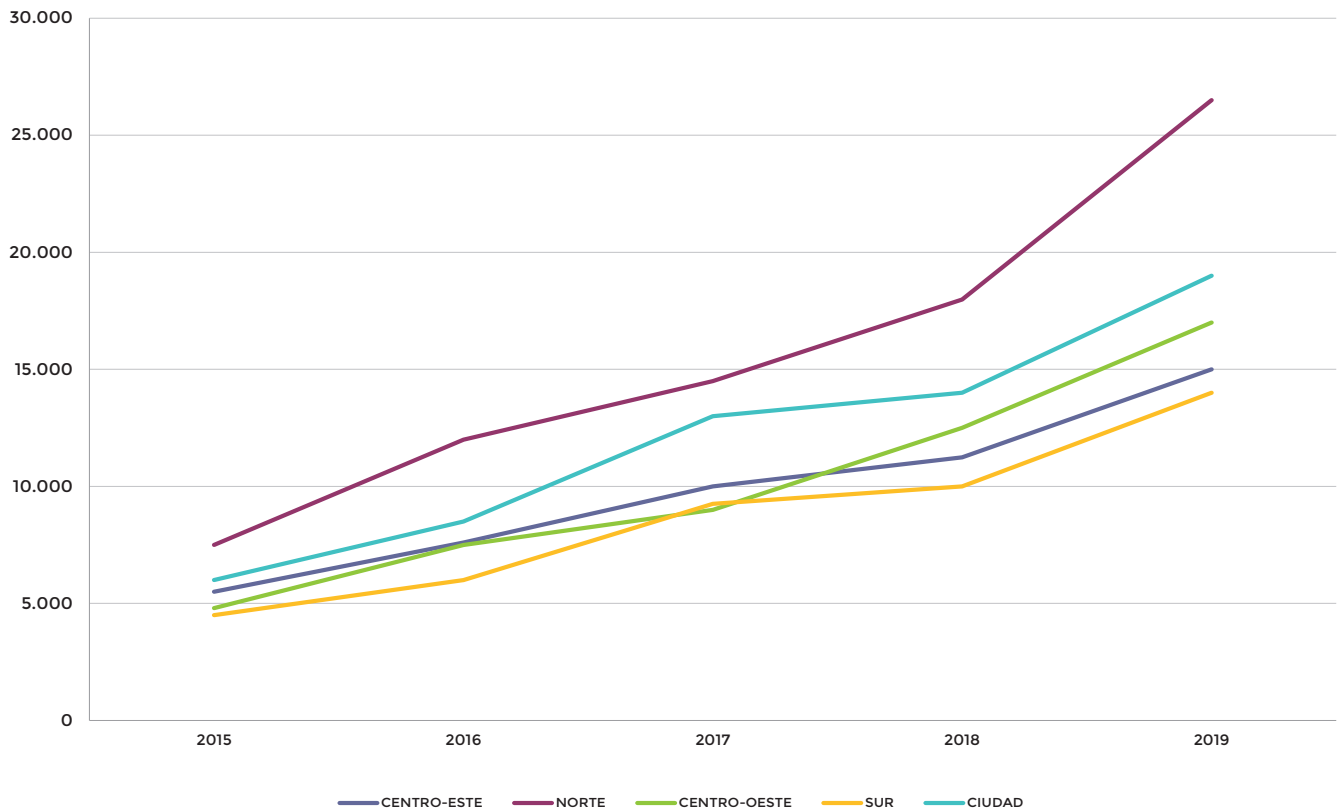
Otra tendencia a considerar es que el promedio de los valores de los precios de la zona Norte, independientemente de la cantidad de ambientes, viene superando ampliamente al promedio general de la Ciudad,

revelando la enorme desigualdad económico-social que existe de una zona a otra (ver gráfico: valor promedio de alquileres (\$) según zona y cantidad de ambientes).

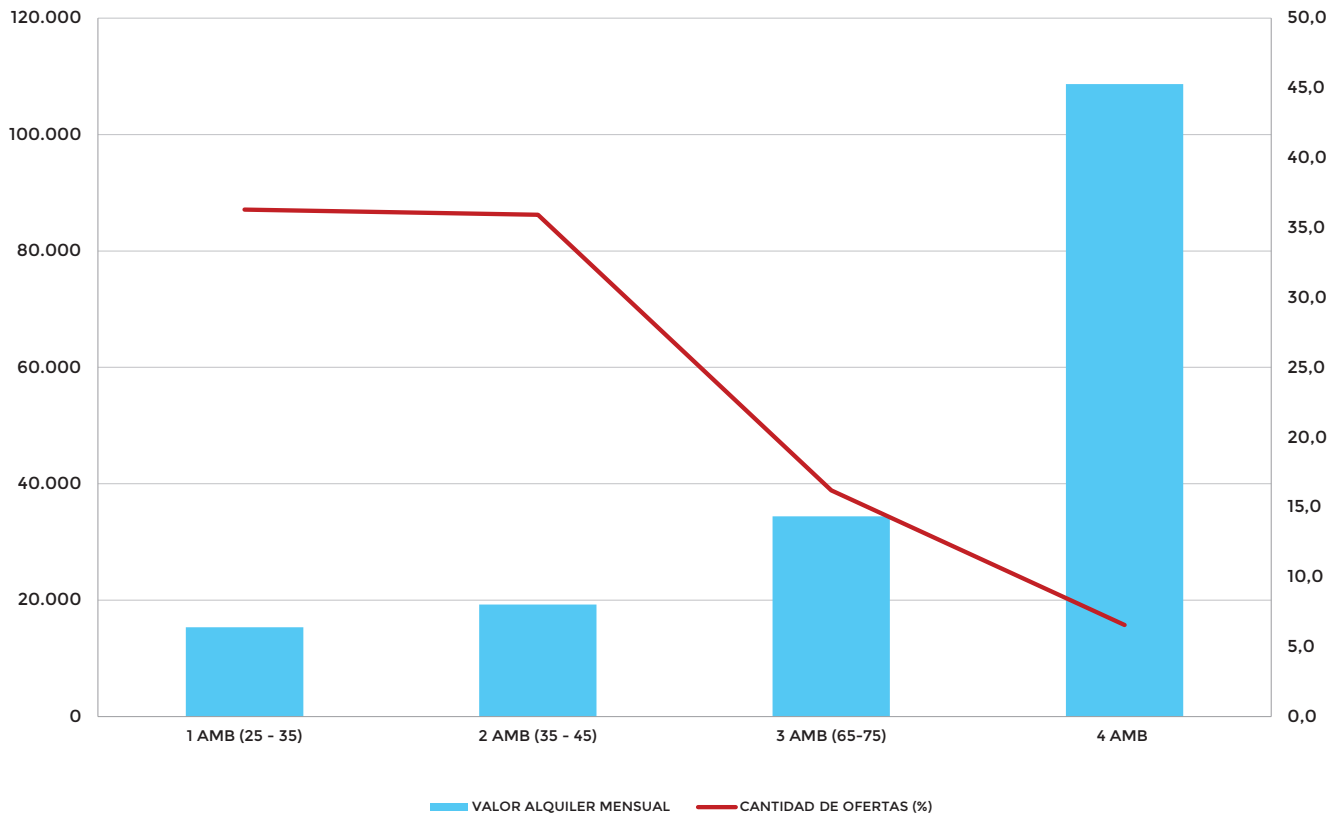
Al analizar mes a mes los valores en términos de medianas, como se observa en el gráfico 5, surge que, una vez más, la zona Norte supera el promedio general de la Ciudad, presentando picos en los meses de junio (\$ 35.000) y en noviembre (\$ 37.000). En ese mismo gráfico también se puede distinguir que la zona Centro-Oeste es la que sigue la misma tendencia de la Ciudad, registrando cúspides en los valores en los meses de julio (entre los \$ 18.000 y \$ 19.000) y noviembre (entre los \$ 20.000 y \$ 24.000). Asimismo, no se puede dejar de mencionar el enorme salto cuanti-

DEPARTAMENTOS EN ALQUILER A ESTRENAR

Evolución anual de los valores de alquiler (\$) por zonas (2015-2019)



Distribución porcentual de ofertas y de promedio del valor de los alquileres por cantidad de ambientes. 2019



tativo que representó en términos de mediana el año 2019 respecto a años anteriores. Nótese en el gráfi-

co 6 que para el año 2017 la mediana era de \$ 13.000, superado apenas en un casi 8% para el año 2018,

pero representando un incremento de más del 46% para el 2019 y más del 120% respecto al año 2016.

Departamentos en alquiler usados

La zona Norte de la Ciudad agrupa el 50% del total de ofertas de Departamentos usados en alquiler, mientras que la zona Sur el 10%. En términos de valores, la mediana de la zona norte es de \$ 23.000, mientras que la zona de Sur es de \$ 13.500.

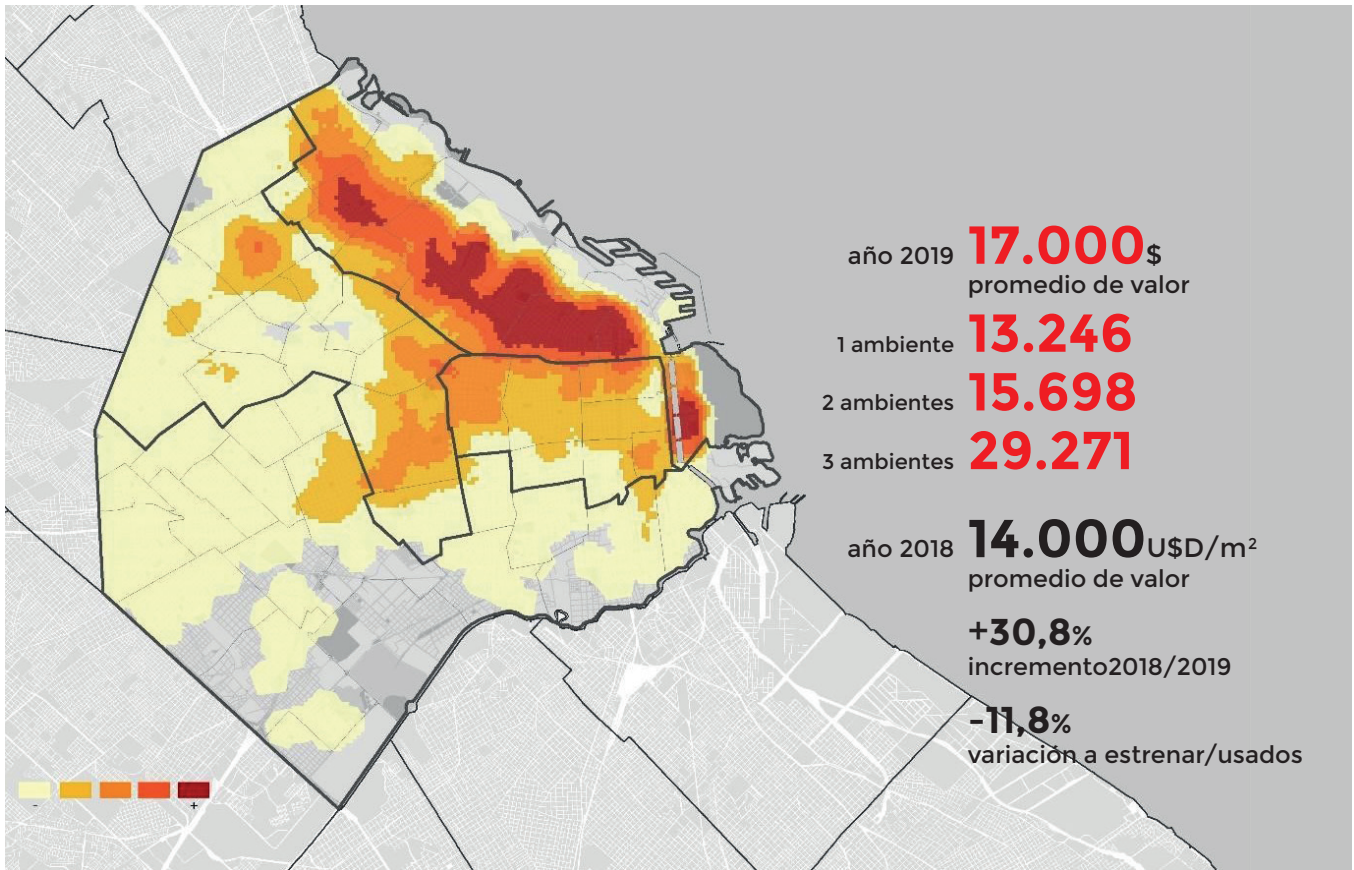
Para el año 2019, el precio promedio del alquiler de los departamentos usados en la Ciudad de Buenos Aires registró un incremento del 45,4% respecto del 2018.

En los relevamientos del año 2018 y del 2019, la Zona Norte fue la única que mostró un precio promedio por metro cuadrado del alquiler mensual significativamente superior al promedio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acentuándose aún más en este período dado que tuvo el mayor crecimiento porcentual del valor promedio por metro cuadrado, cuyo porcentaje asciende a un 47,5%, mientras que en el otro extremo, como zona menos valorizada de la Ciudad de Buenos Aires se ubicó la Zona Sur que tuvo un crecimiento del 37,2%.

La Zona Sur

Entre los años 2018-2019 tuvo el menor precio promedio por metro cuadrado, un 28,4% menor a la media de la Ciudad. Del mismo modo, mostró el menor aumento porcentual interanual del valor promedio por metro cuadrado, respecto de las otras zonas. En el mismo período, los barrios de Parque Patricios, Nueva Pompeya, Versalles y Parque Avellaneda tuvieron un incremento del valor promedio de alquiler en pesos que alcanzó un 49% aproximadamente; a diferencia de los barrios de Flores y Villa Lugano cuyos incrementos rondaron el 22,2%. Villa Lugano, Villa Riachuelo y Nueva Pompeya mostraron el menor valor promedio de alquiler mensual de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



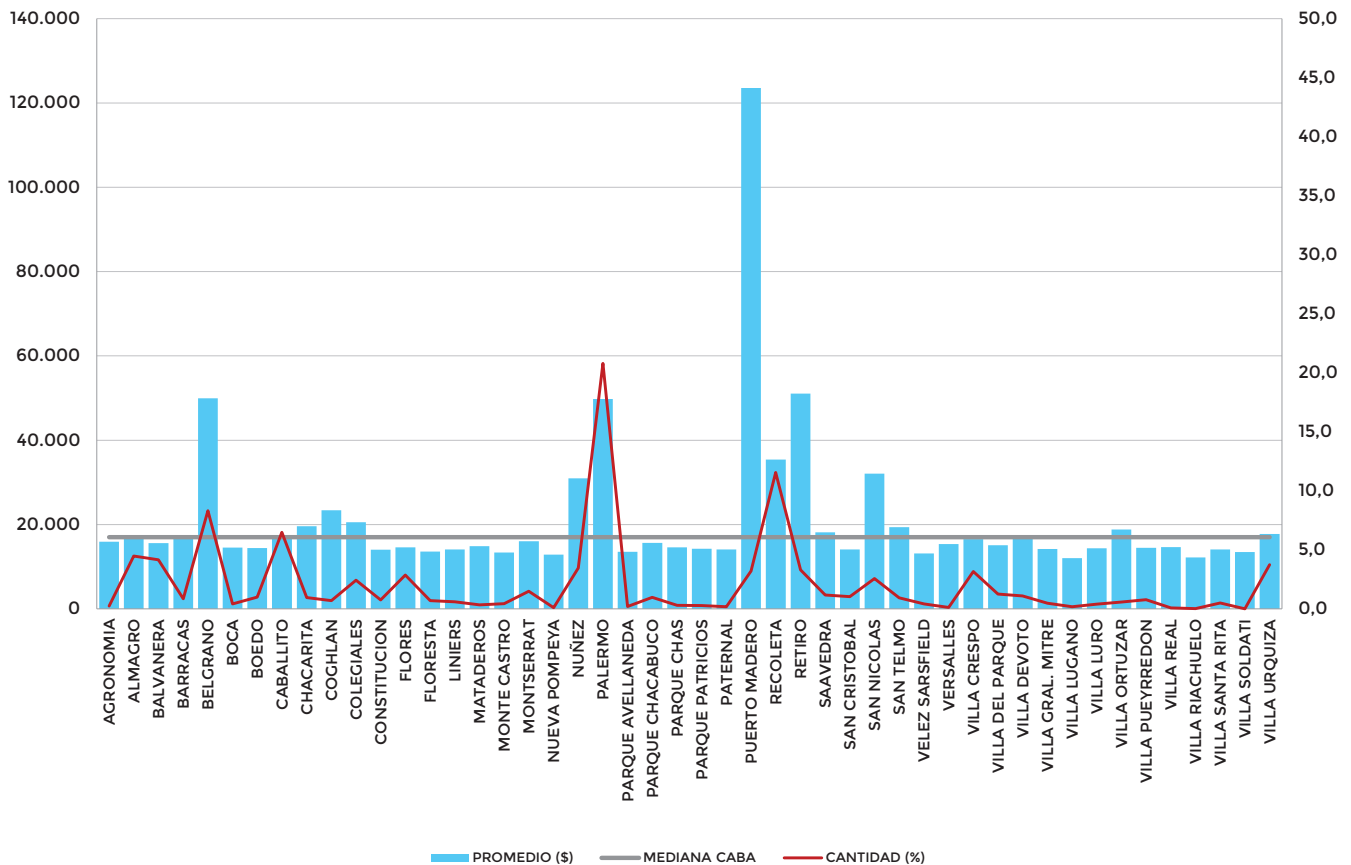


Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad. Año 2019

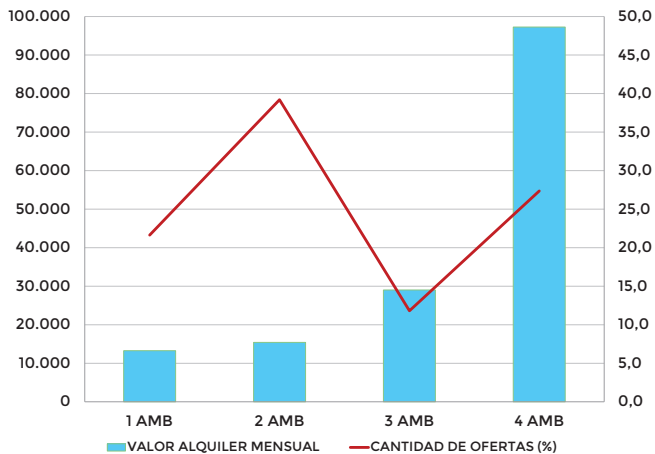
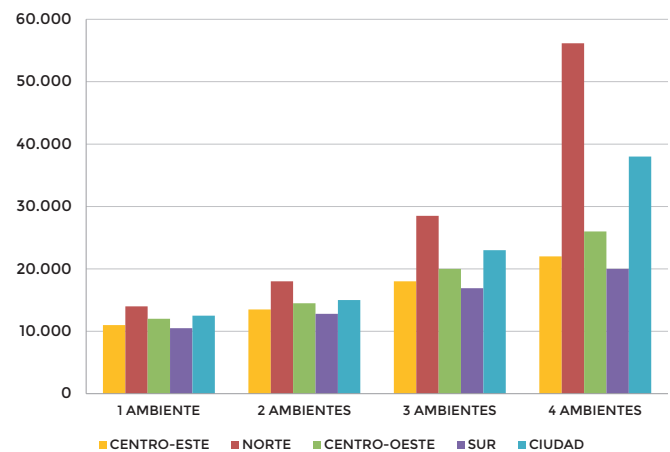
15 barrios
por encima del promedio Ciudad

33 barrios
por debajo del promedio Ciudad

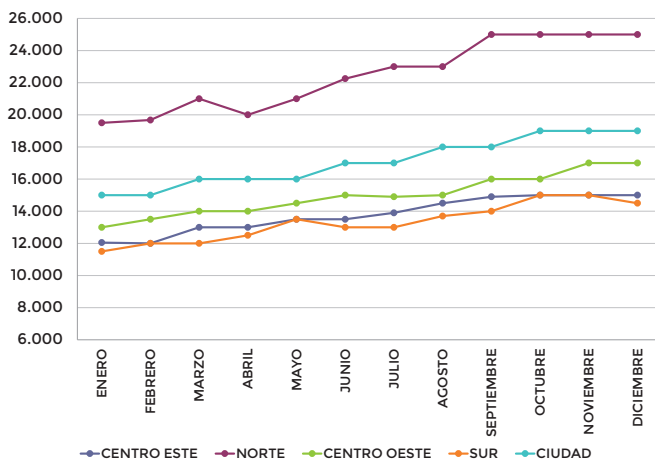
0 barrio
no tiene oferta



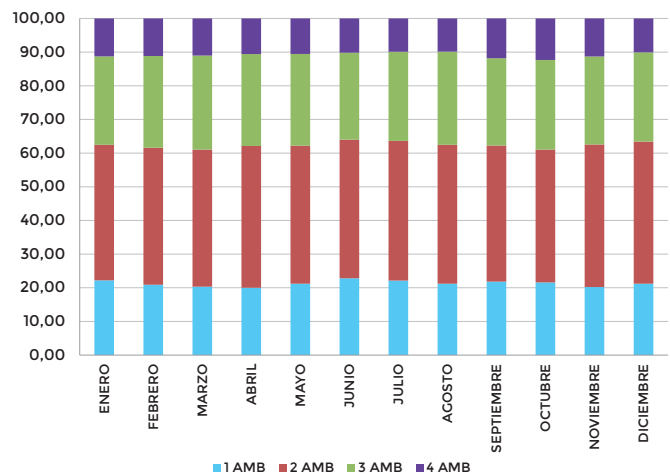
DEPARTAMENTOS EN ALQUILER USADOS

Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes.
Año 2019Mediana de alquileres (\$) según ambientes y por Zonas.
Año 2019

Evolución mensual de la mediana por zona



Evolución mensual de la oferta por zona según cantidad de ambientes. Año 2019



La Zona Norte

En 2018-19, el barrio de Puerto Madero presentó el mayor precio promedio por metro cuadrado del alquiler mensual en la Ciudad. El precio promedio fue de \$ 920 en

2019. Entre los años 2018-2019 el barrio de Belgrano fue el que más incrementó el valor promedio de alquiler mensual, alcanzando un 56%, un porcentual significativamente mayor al observado a los valores ofertados en el barrio de Nu-

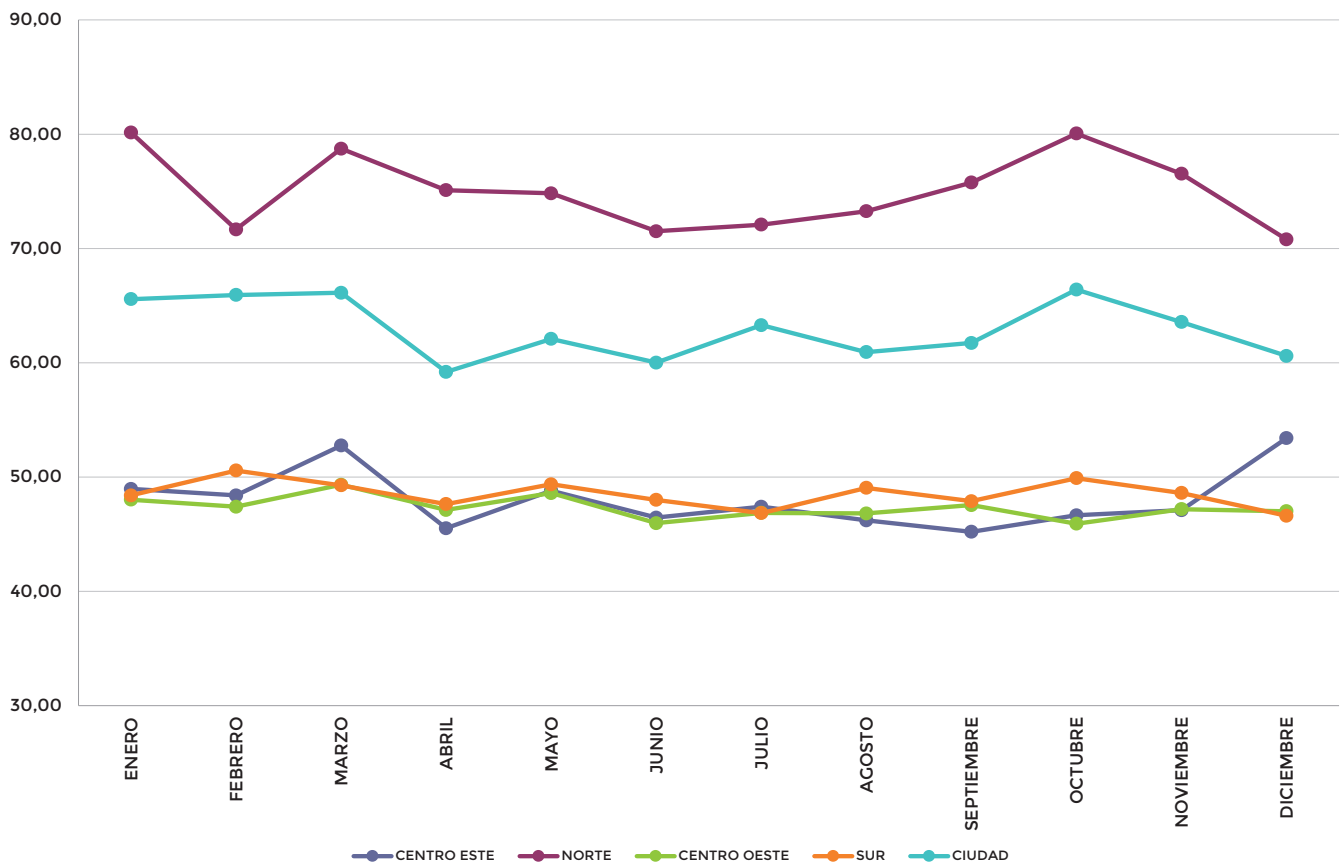
ñez con un 15,4% de incremento en su valor. Puerto Madero y Palermo fueron los otros dos barrios que superaron el 50% de incremento del valor mensual de alquiler de los departamentos usados en el período 2018-2019.

Valor del m² (ARS) por zona según cantidad de ambientes. Año 2019

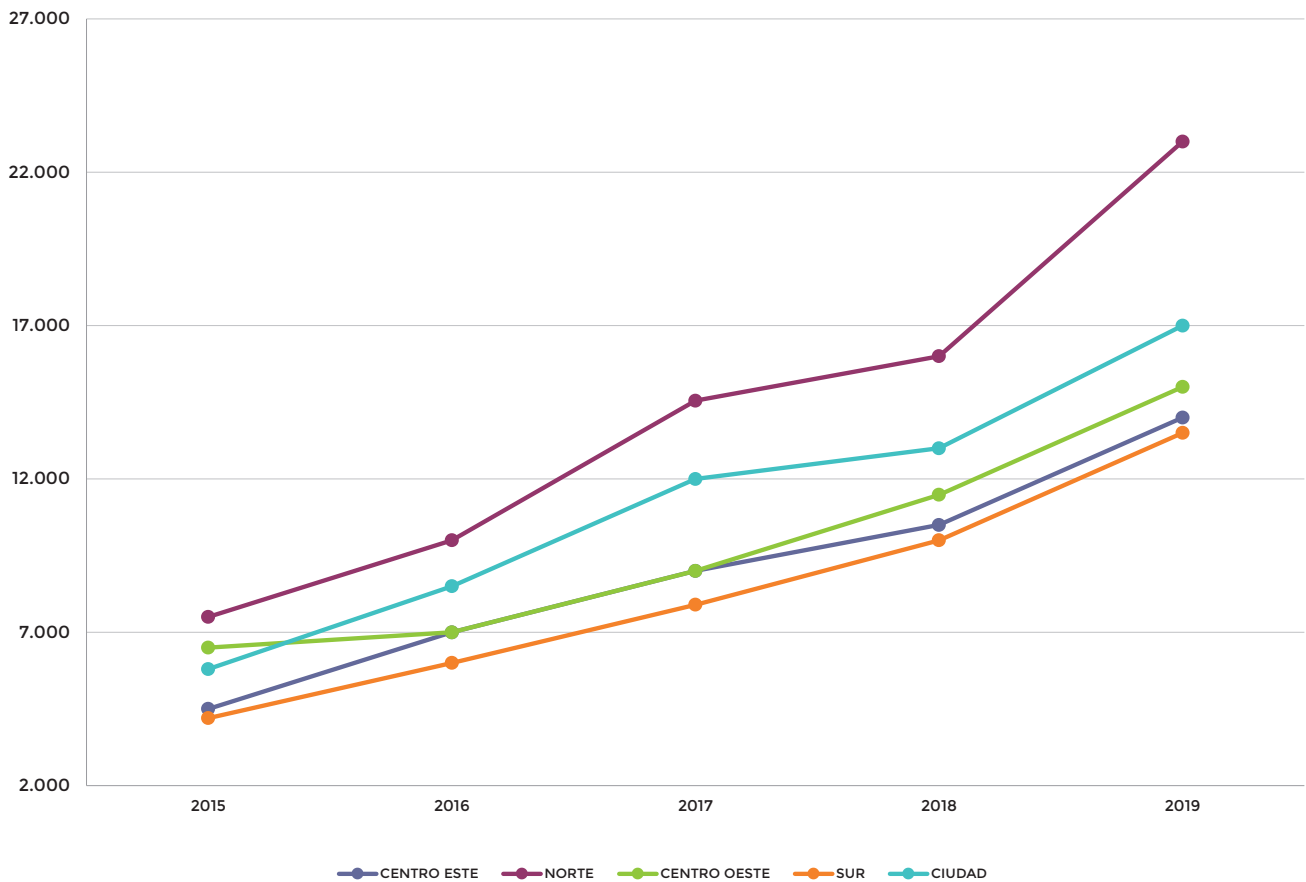
	1 AMB (25-35)		2 AMB (35-45)		3 AMB (65-75)		4 AMB	
	Mediana	Promedio m ²	Mediana	Promedio m ²	Mediana	Promedio m ²	Mediana	Promedio m ²
CENTRO-ESTE	11.000,0	32,4	13.500,0	44,9	18.000,0	61,5	22.000,0	88,9
CENTRO-OESTE	14.000,0	32,1	18.000,0	45,8	28.500,0	95,1	56.160,0	130,7
NORTE	12.000,0	32,2	14.500,0	42,5	20.000,0	66,3	26.000,0	90,8
SUR	10.500,0	32,8	12.800,0	44,4	16.900,0	60,4	20.000,0	88,8
CIUDAD	12.500,0	32,3	15.000,0	44,7	23.000,0	81,7	38.000,0	119,6

DEPARTAMENTOS EN ALQUILER USADOS

Evolución de la superficie ofertada según zona m². 2019

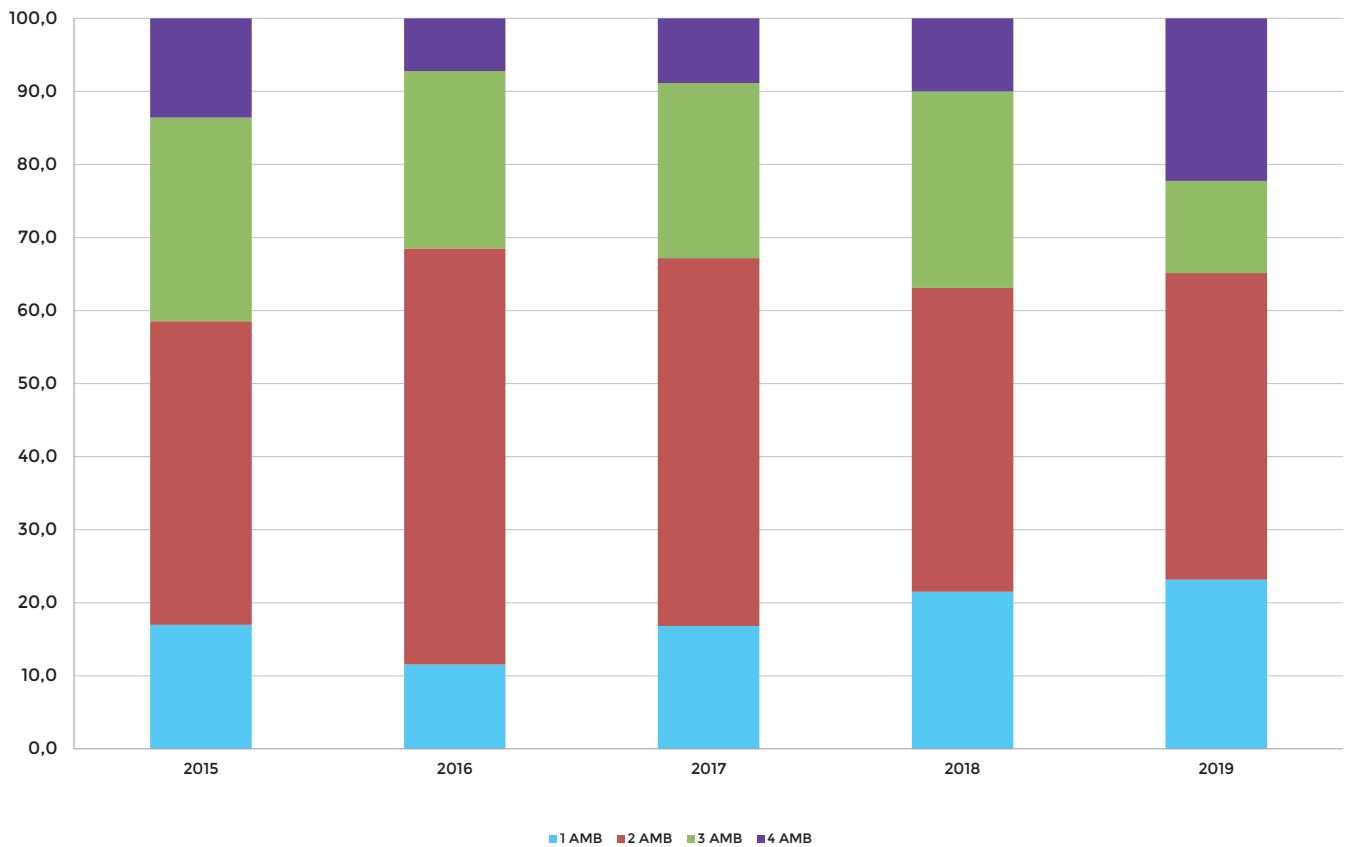


Evolución anual de la mediana según zona (2015-2019)

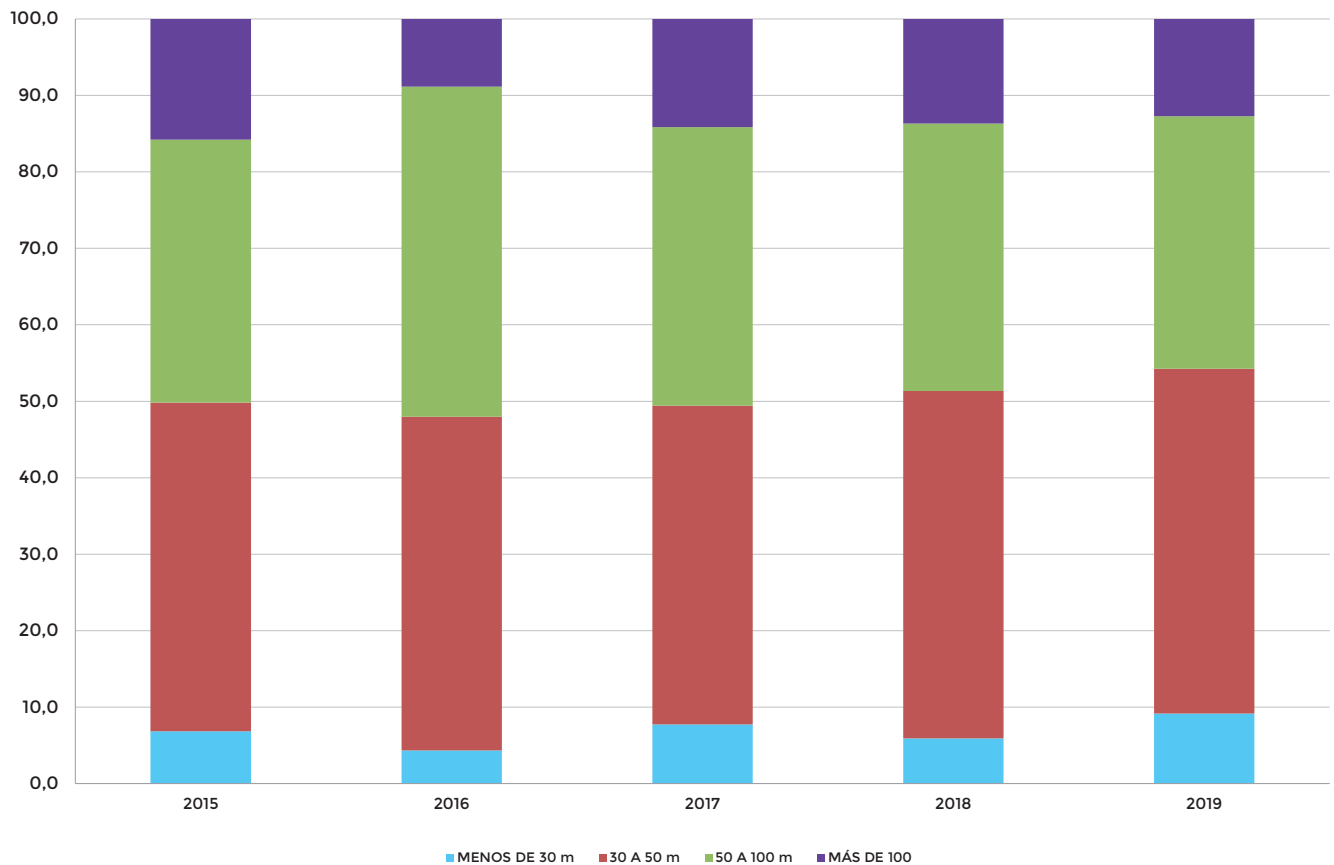


DEPARTAMENTOS EN ALQUILER USADOS

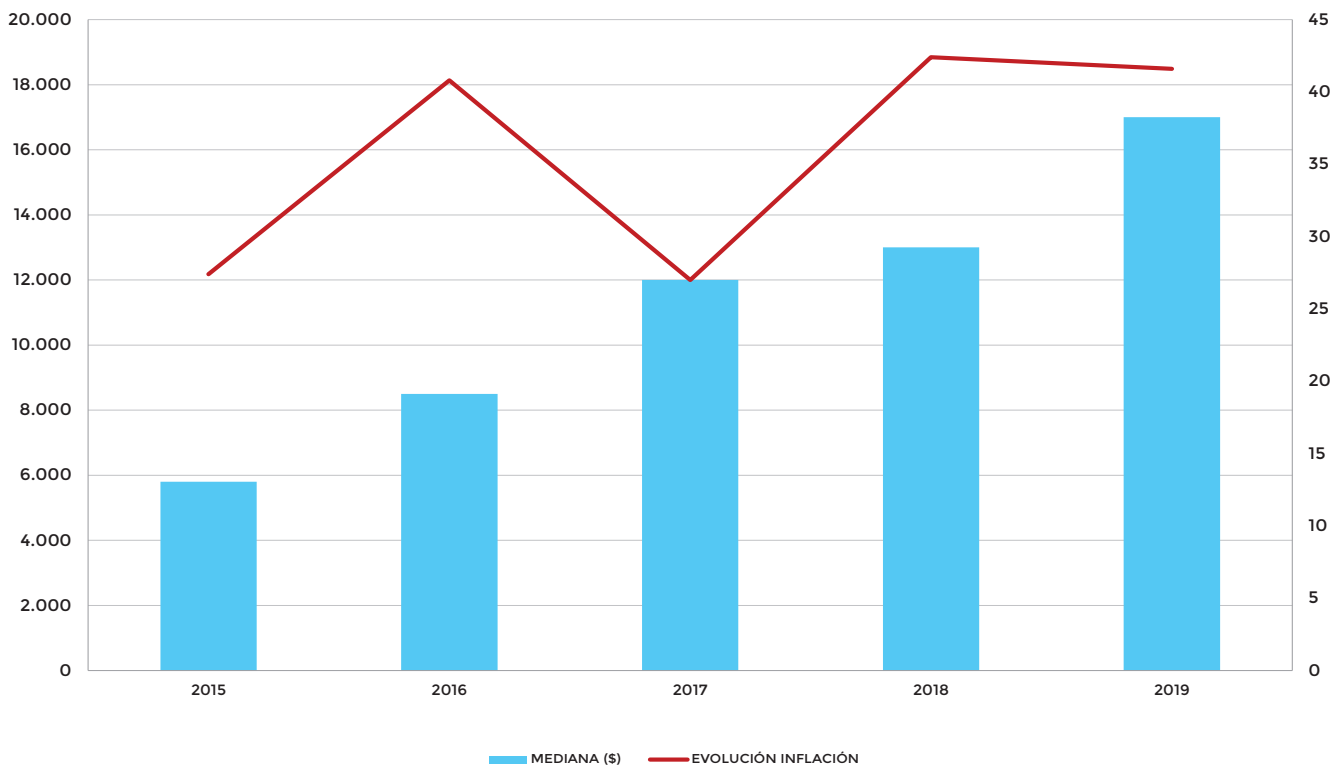
Evolución de la oferta de ambientes (2015-2019)



Evolución de la superficie ofertada según el tamaño (2015-2019)



Evolución histórica de la mediana en relación a la inflación. Años 2015-2019



En la Ciudad de Buenos Aires, la oferta de Departamentos en alquiler usados se concentra a lo largo del corredor Norte. En este sentido, Palermo representa el 20,8% de las ofertas, y conjuntamente con Puerto Madero, Retiro, Recoleta, Belgrano y Nuñez, concentran el 50,7%. También es importante el movimiento de Caballito, Almagro, Balvanera, Villa Urquiza, Villa Crespo, Colegiales y Flores, que en suma hacen al 27,4% de la oferta. De esta manera, en los 13 barrios mencionados se concentra más del 78% de las ofertas. En el otro extremo, si se contemplan los barrios del Sur de la Ciudad, en conjunto sólo representan el 9,9% del total de las ofertas, dentro de las cuales Flores concentra el 28,8%.

Para el año 2019, el valor de la mediana de la Ciudad es de 17.000\$; siendo superada por los barrios del

corredor norte. La evolución histórica del valor de la mediana de Departamentos en Alquiler usados, muestra para el período 2016-2019 un crecimiento del 100%. Si se analiza la mediana de acuerdo a las zonas, mientras que la Norte (\$ 23.000) es la única que se encuentra por encima del valor de la Ciudad (\$ 17.000), la zona Sur es la más baja (\$ 13.500). Comparando a 2015, el crecimiento de la zona Sur fue de un 220%, similar a la zona Centro-Este que pasó de una mediana de \$ 4.500 a \$ 14.000 en 2019. Finalmente, cabe destacar que para el año 2019, la diferencia de valor entre departamentos usados y a estrenar es del 11,8%.

Considerando las ofertas por ambientes se observa que los de 2 ambientes concentran el 41% de la oferta, seguidos por los de 3 ambientes

con un 26,8%. Los de 4 ambientes son los que evidencian la menor cantidad de ofertas, alcanzando el 10,8%. Si se analiza en términos de valores, cuanto mayor es la cantidad de ambientes, más alta es la mediana; en este sentido los de 4 ambientes son los de mayor valor (\$ 38.000). Si se lo analiza en términos de m², la dinámica es similar, por cuanto aquellos de mayor cantidad de m² son los de mayor valor. Así mientras el 45% de la oferta se concentra en el rango de entre 30-50 m², la mediana de mayor valor se encuentra en los de más de 100 m². En el estudio de la oferta de ambientes por zonas, la Norte en todos los casos muestra la mediana de mayor valor, siendo interesante denotar que la diferencia de valor con la segunda zona en importancia, va creciendo en función a la cantidad de ambientes.

Promedio de superficie

Ciudad: 65,3 m²

Centro-este: 49,2 m² - Centro- oeste: 48,8 m²

Norte: 79,2 m² - Sur: 49,7 m²

Locales en venta

El valor promedio de venta de los locales comerciales en 2019 es de U\$S/m² 3.195. El precio de los locales viene sosteniendo un aumento desde 2015, año siguiente al máximo pico registrado en 2014, cuando los precios de los locales en venta alcanzaron un valor promedio de U\$S/m² 2.726.

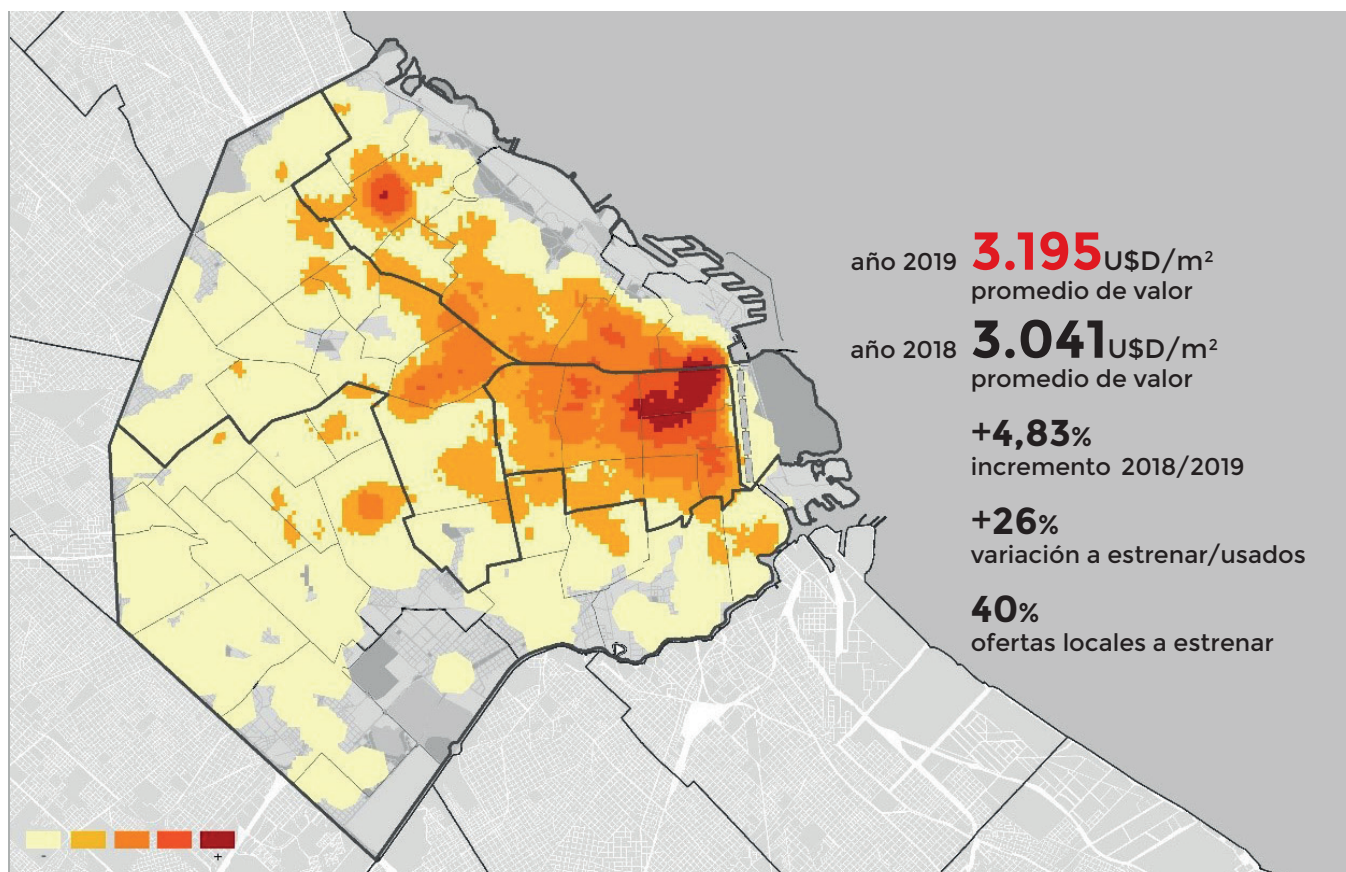
Los relevamientos de locales en venta de la Ciudad de Buenos Aires presentan un crecimiento constante de su precio promedio por metro cuadrado, aumentando sus precios un 71,3% desde 2008. En este sentido, la mayor variación en el período 2008-2019 se detecta en la zona Centro-Oeste con un 133,8 %, la cual registra su mayor pico en el año 2018, cuando los precios de los locales se incrementaron en un 39,8%. El 2013, también registró una fuerte suba en el valor de las propiedades, causado no solo por el contexto macroeconómico, sino que también en parte por el boom dado en el barrio de Villa Crespo y la extensión de la línea B hacia los barrios de Villa Ortúzar y Villa Urquiza.

Sin embargo, pese a estos incrementos registrados, el valor promedio de esta zona se mantiene por debajo de la media de la Ciu-

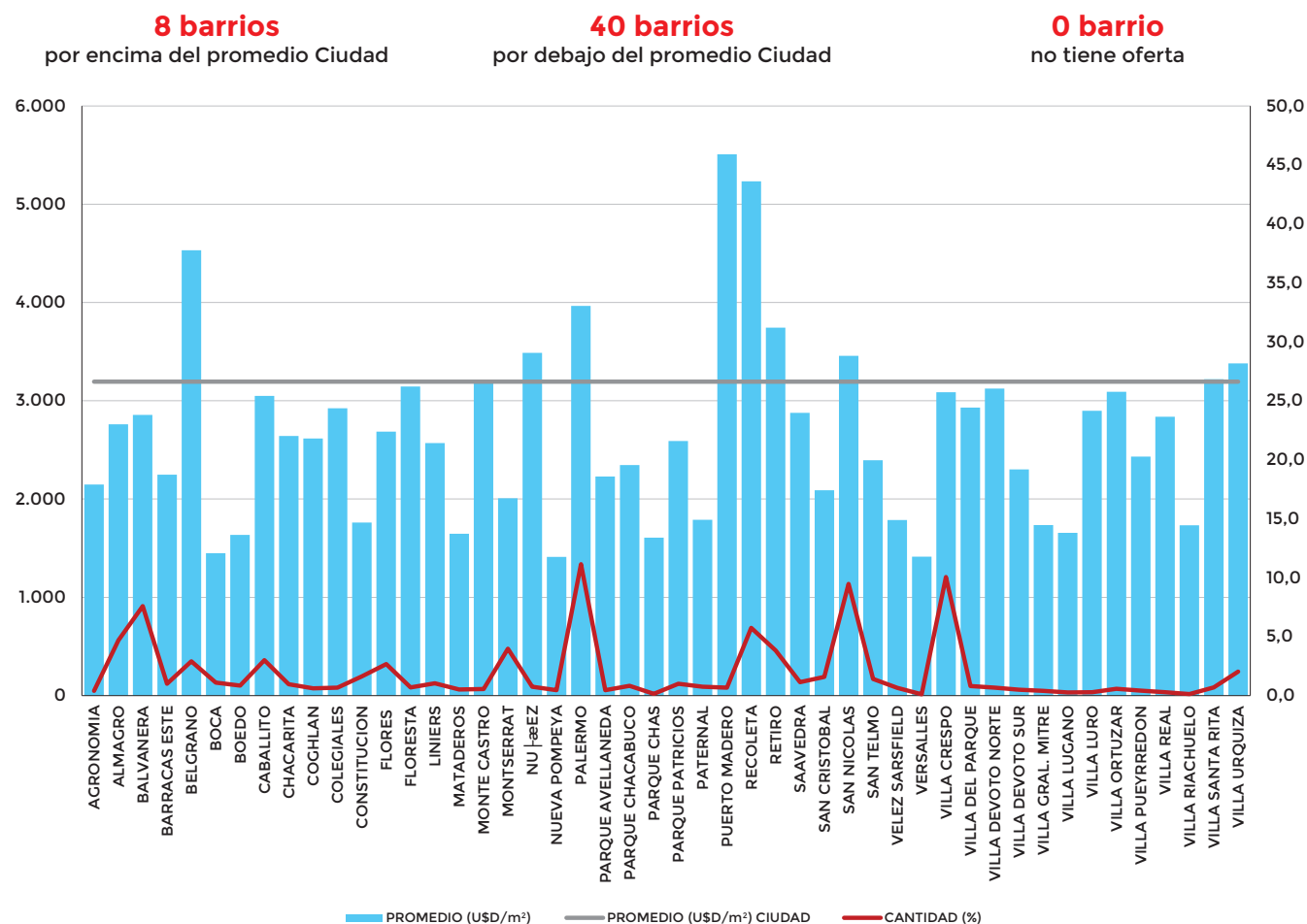
dad. Esto se debe a la gran diferencia que mantienen los locales en la zona norte los cuales arrastran el valor promedio hacia números más elevados. Para el 2019, el precio de los locales en zona norte es casi el doble de los de zona sur y un 67,4% más caro que en las zonas centro este y oeste. A su vez, si se pone el foco en la diferencia en la evolución de los precios entre la zona norte y sur, para 2008, la venta de un local en zona norte era un 143.1% más caro que en el sur. A partir de allí, esta brecha se fue reduciendo.

En este contexto, resulta interesante considerar el rol que juegan los ejes comerciales en la dinámica inmobiliaria de los comercios. Mientras que el valor promedio de los locales adyacentes a las principales arterias de la Ciudad es de U\$S/m² 3.936, aquellas ofertas ubicadas en otros puntos de la Ciudad tienen un

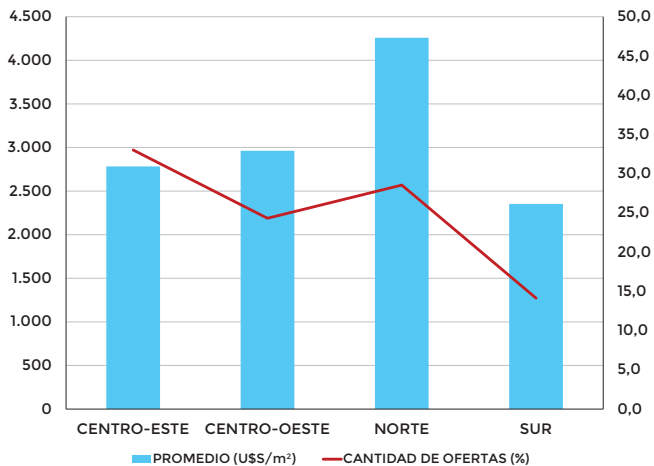
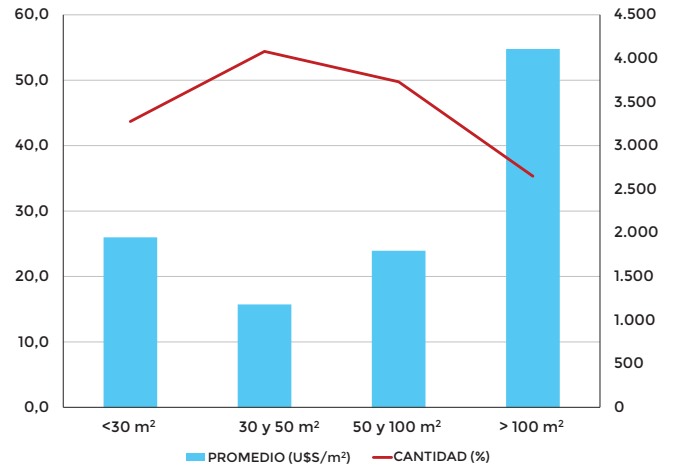




Valor promedio de los comercios y distribución de ofertas según cantidad. Año 2019



LOCALES EN VENTA

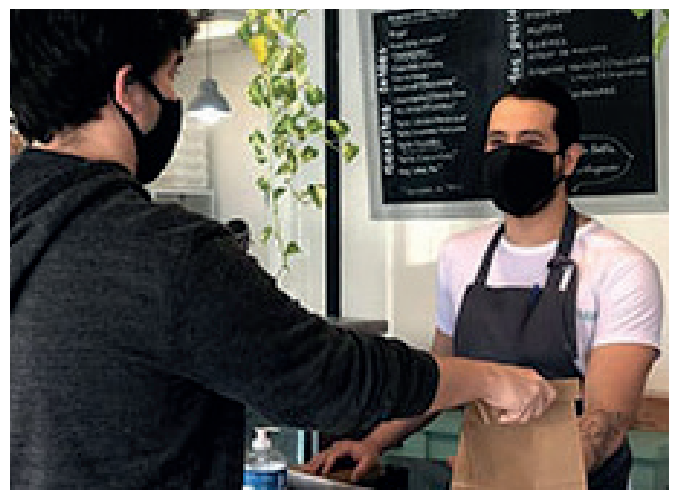
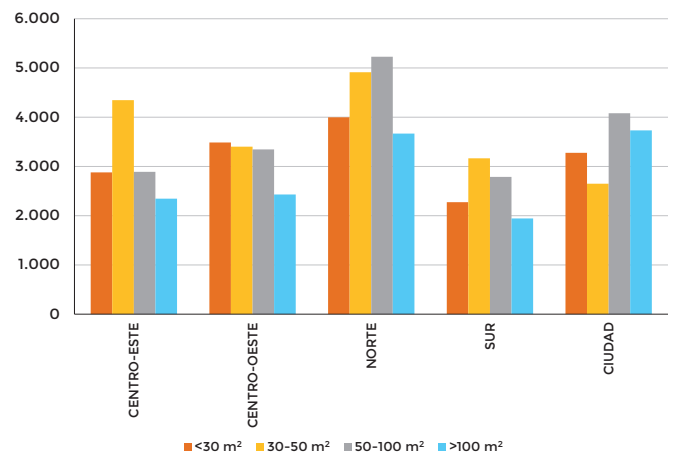
Valor promedio por zona (U\$D/m²). Año 2019Distribución porcentual de ofertas por m² según el tamaño. Año 2019

costo promedio de U\$D/m² 2.475. Esto significa que el valor promedio en un eje comercial es un 37,1 % más que en otro lugar de la Ciudad. Al mismo tiempo, el eje que alberga los locales más costosos de la ciudad se ubica en torno a la calle Florida cuyo costo promedio del metro cuadrado es de U\$D 7.655, es decir, un 139,6% más que el valor promedio de los locales a nivel Ciudad.

Teniendo en cuenta la relación entre el precio de los locales en venta y el valor de la inflación de ese año, los precios alcanzaron su máximo valor en 2011. Con respecto a los valores del 2010, los precios de los locales aumentaron un 31,6%, siendo un aumento totalmente desproporcional al ritmo inflacionario de la época (menor al 10%). Tal como se refleja en el gráfico “*evolución histórica del precio de los locales en venta. Año 2005-2019*”, a partir de ese año, los precios comenzaron a tener cierta estabilidad pese al aumento constante del dólar que se mostraba en un ascenso cada vez más vertiginoso. Por su parte, en el gráfico “*distribución porcentual de ofertas por m². Año 2008-2019*” se observa que, en 2014, los precios alcanzaron sus valores máximos en las distintas zonas de la Ciudad. No obstante, los precios sufrieron un descenso debido a la recesión sufrida al año siguiente. Para el 2019, los valores recién se están comenzando a emparejar en comparación a los registros previos al período de estancamiento.

Por otro lado, resulta interesante destacar el rol de las estaciones de transporte público en relación a la oferta de locales en venta. En este sentido, el valor de aquellos locales ubicados a una distancia menor a 100 metros de una estación es de U\$D/m² 2.688, lo que representa un 1,7% de un local ubicado por fuera de este radio. Lo interesante a destacar, es que gran parte de los locales más valorizados de la Ciudad se encuentran en puntos lejanos a una estación de transporte público. Si bien la cercanía a una estación es un factor importante a la

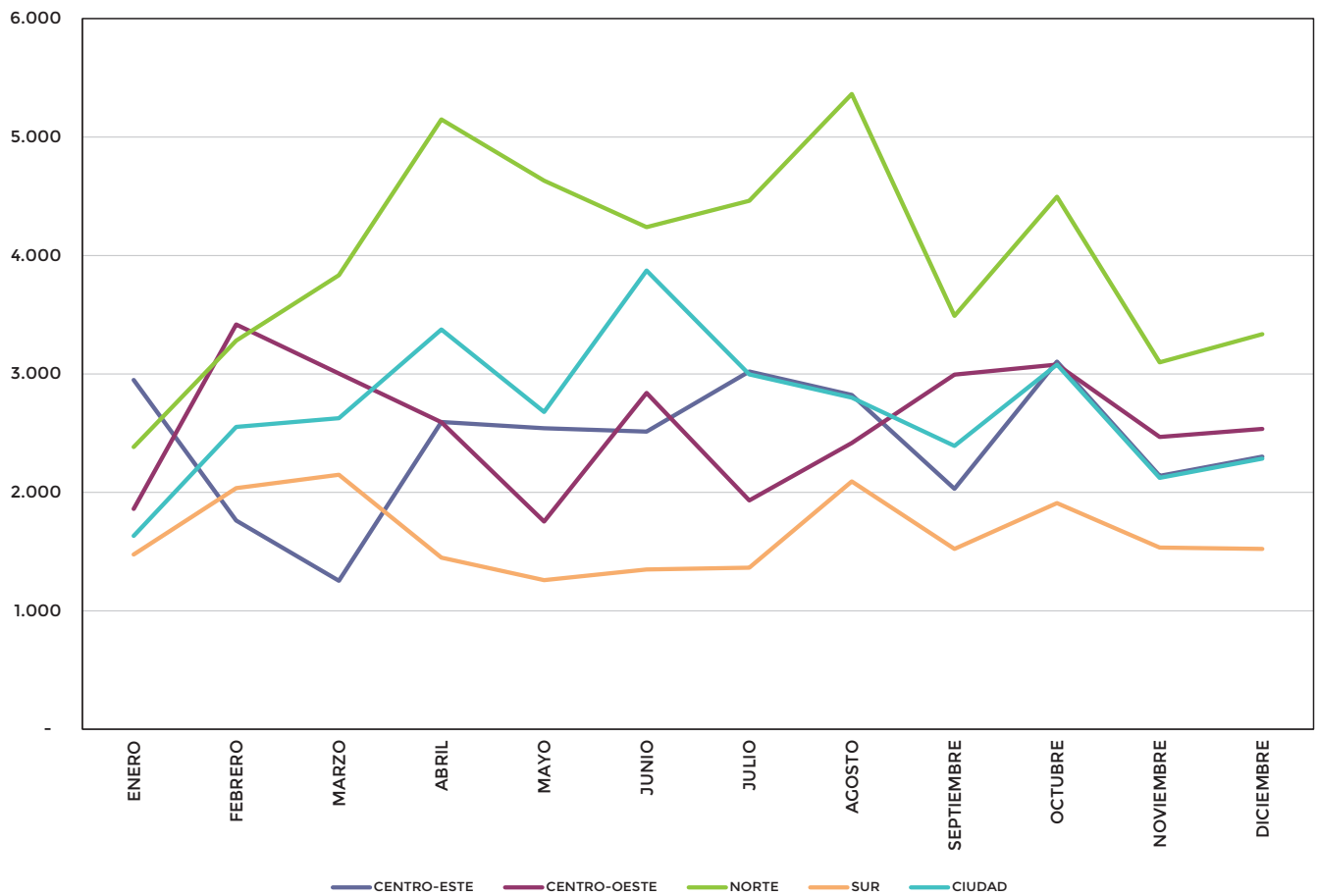
Valor promedio de los comercios según su ubicación y tamaño. Año 2019



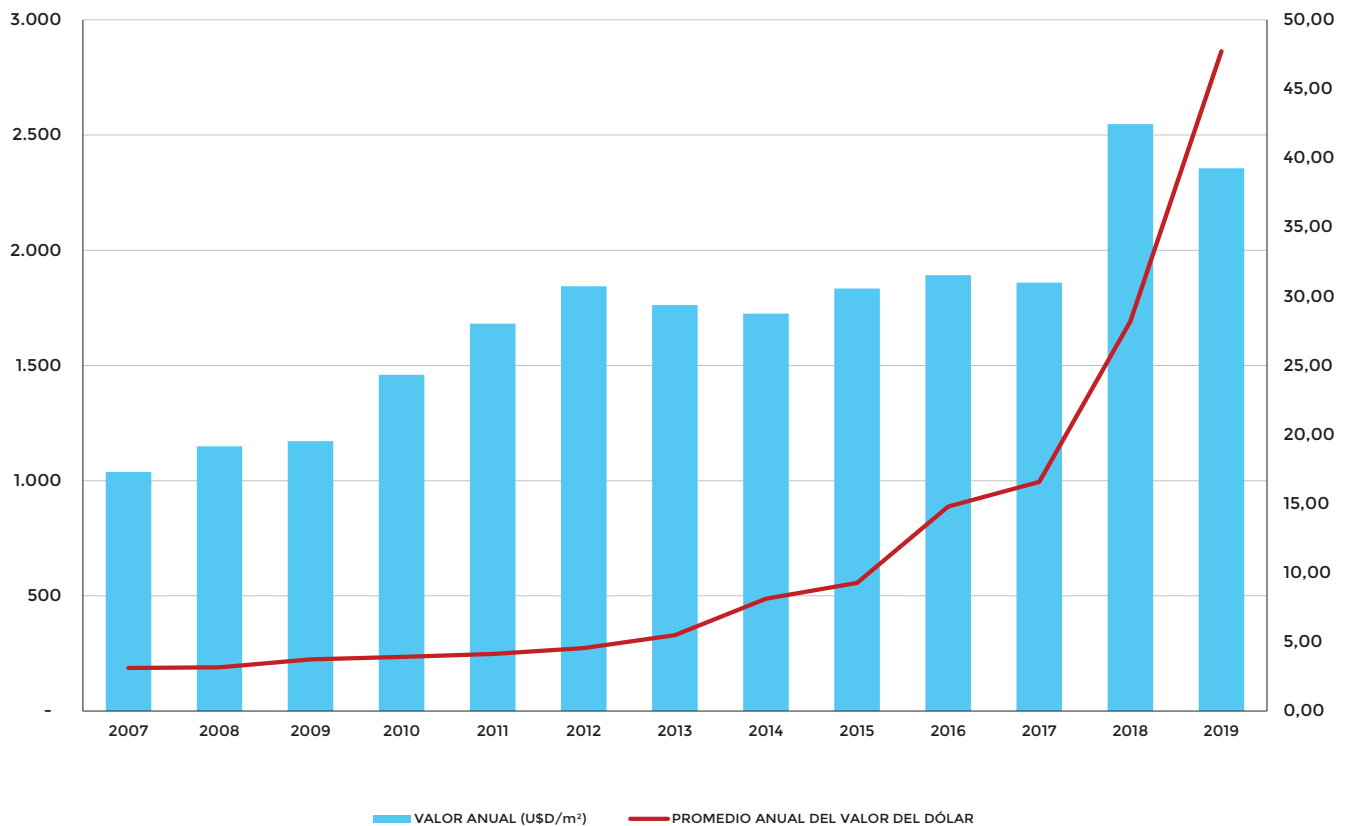
hora de tasar el valor de un comercio debido al flujo de potenciales consumidores que circulan por el lugar, este indicador tiene una influencia relativa con otras características. Entre los sitios lejanos a las estaciones de transporte público se encuentran Puerto Madero, partes de Recoleta, Palermo y el eje de Av. Libertador.

LOCALES EN VENTA

Evolución histórica del precio de los locales en venta. Año 2005-2019



Distribución porcentual de ofertas por m². Año 2008-2019



Locales en alquiler

La variación del precio promedio por metro cuadrado en dólares en el intervalo 2018-2019 de los locales en alquiler fue del -29,4%. En este contexto, se observa una variación interanual del precio promedio por metro cuadrado de las unidades con cierta antigüedad que se ofertan en alquiler si se analiza al dólar norteamericano como bien de cambio; los valores promedio han sido en 2018 y 2019 de U\$D/m² 17,3 y U\$D/m² 12,2, respectivamente.

La Zona Norte presenta tanto en el año 2018 como en el 2019 el mayor valor promedio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la única Zona con una media superior al registrado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Como es posible observar en el gráfico “valor promedio (U\$D/m²) y distribución porcentual de ofertas según tamaños. Año 2019”, se analiza también en 4 categorías los locales en alquiler en base a la superficie, es decir, los rangos son: menos de 30 metros cuadrados, entre 30 y 50, 50-100, y más de 100. La pesquisa muestra que los inmuebles comerciales menores a 100 m² son muy similares en cuanto a su proporción por metro cuadrado. En cuanto a los mayores de 100 m² es inversamente proporcional al valor

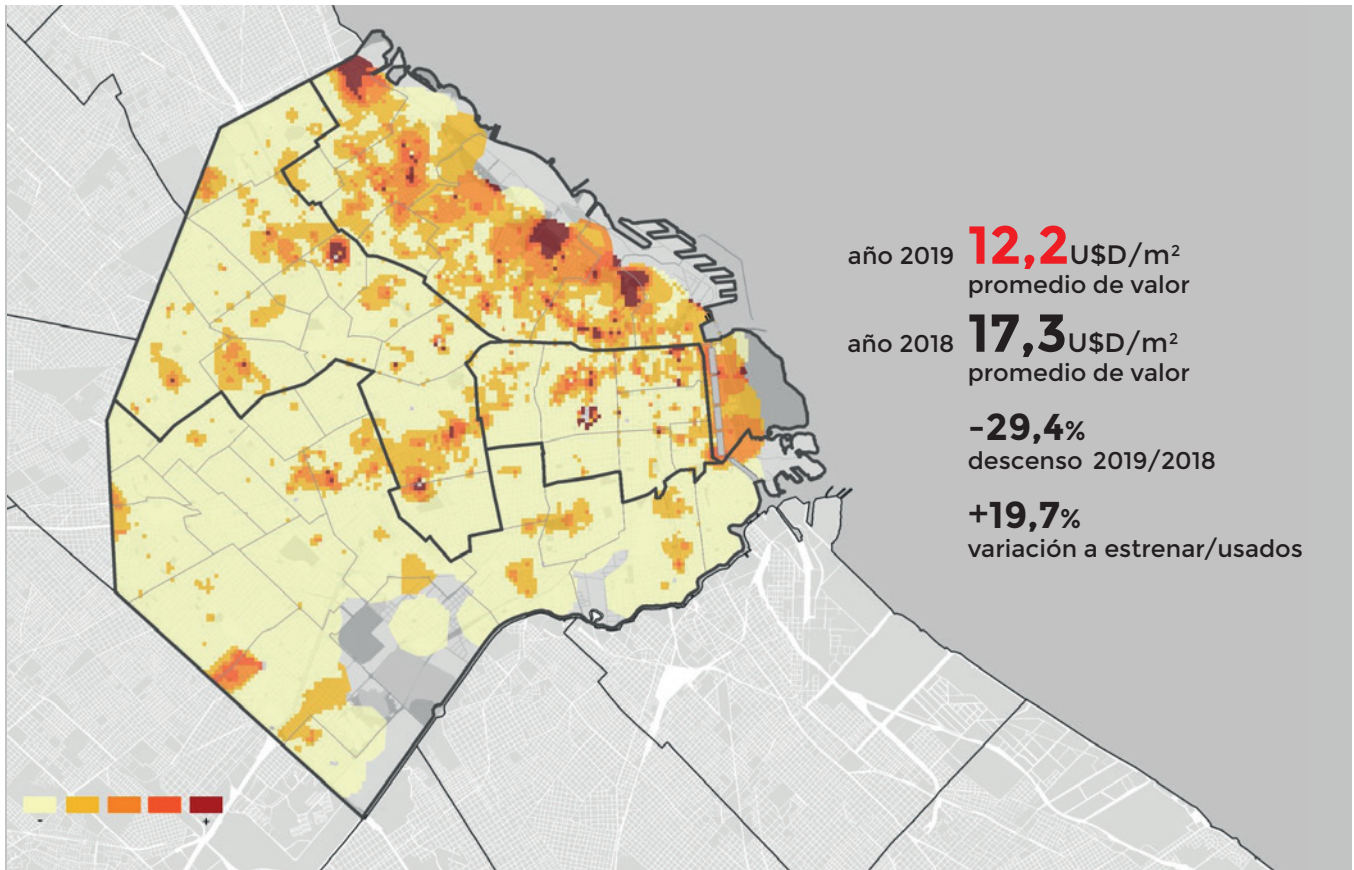
promedio en dólares estadounidenses. Dicho de otro modo, cuanto mayor es la extensión, menor es el valor en las unidades

Zona Norte

El Barrio de Recoleta presentó el mayor precio promedio por metro cuadrado en el intervalo 2018-2019, con un valor de U\$D/m² 19,4 en 2019. Al barrio de Belgrano le corresponde el segundo valor promedio más elevado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con precios que rondan los U\$D/m² 18,9.

La Zona Norte como unidad de análisis representa el valor promedio por metro cuadrado más elevado en dólares estadounidenses de alquiler mensual, con una cifra que asciende a U\$D/m² 15,6.



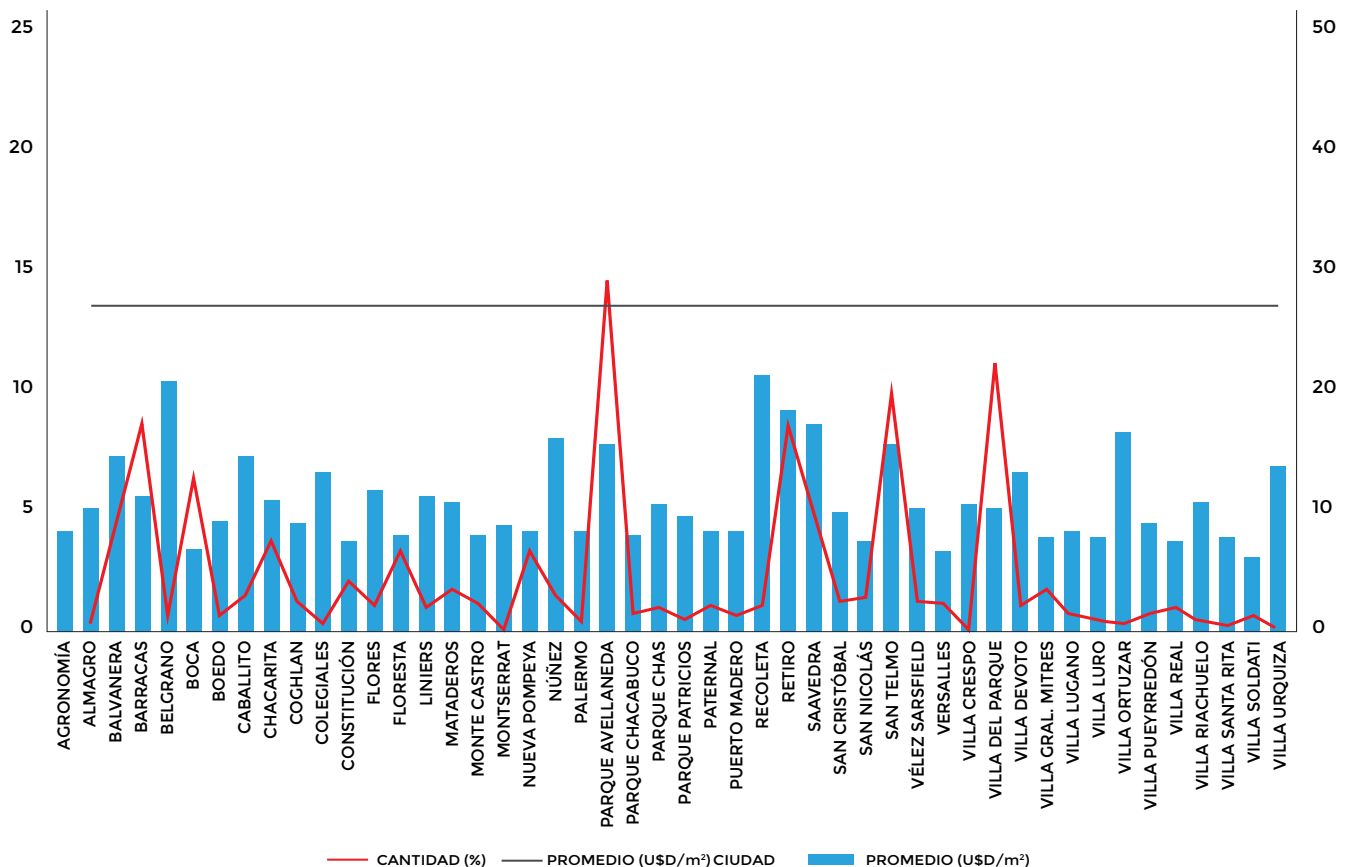


Valor promedio (USD/m²) y distribución porcentual de los locales por barrio según cantidad. Año 2019

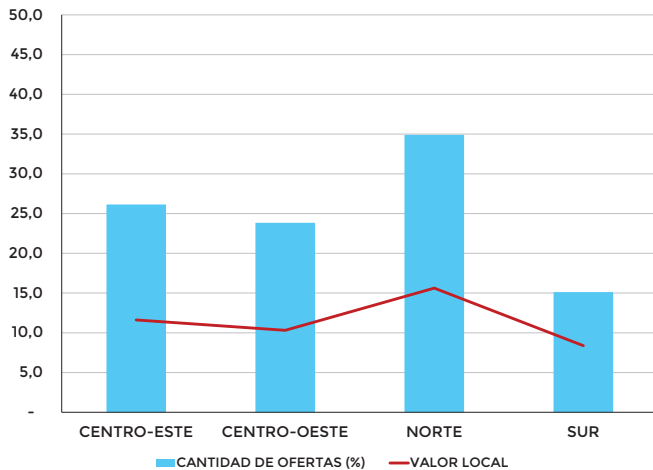
11 barrios
por encima del promedio Ciudad

37 barrios
por debajo del promedio Ciudad

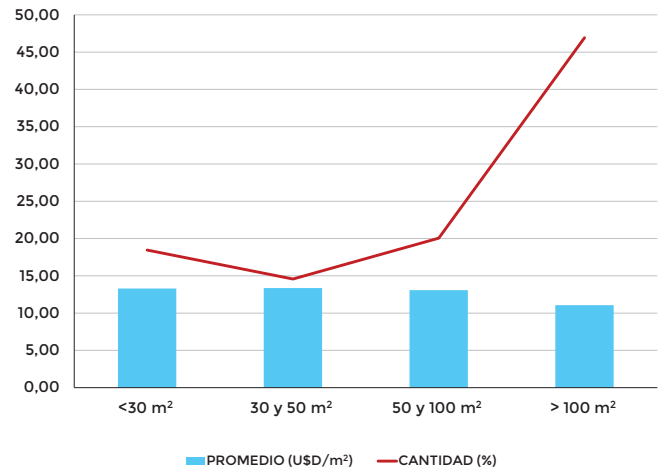
0 barrio
no tiene oferta



Valor promedio de los locales y distribución porcentual de ofertas por zonas. Año 2019



Valor promedio (USD/m²) y distribución porcentual de ofertas según tamaños. Año 2019



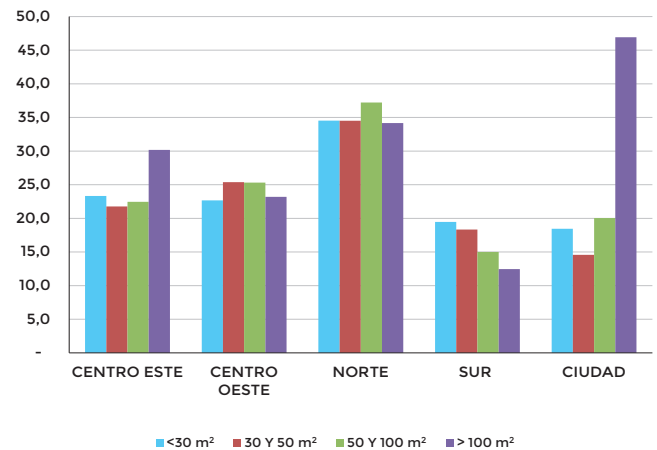
Zona Sur

Por lo contrario la Zona Sur presentó en el recorte cronológico 2018-2019 el menor precio promedio por metro cuadrado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una cifra que desciende a USD/m² 8,4.

El barrio de Villa Soldati, ubicado en la Zona Sur, es el que registra el mayor descenso interanual del precio promedio en los locales comerciales que se ofertan para la locación, con un valor de U\$S 5,7.

En la Zona Sur se encuentran algunos de los barrios que mostraron el menor valor promedio por metro cuadrado de alquiler, por ejemplo Versalles, Villa Soldati y La Boca.

Valor promedio (USD/m²) de los locales según zonas y tamaños. Año 2019



Centro-Este

La zona presentó un valor bastante parejo con el centro oeste. El valor promedio por metro cuadrado es de USD/m² 10,7, lo que significa una disminución del 33.5% entre los años 2018-2019.

El Barrio de San Telmo exhibió el mayor valor promedio por metro cuadrado en dólares estadounidenses de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un precio promedio de USD/m² 14,2.

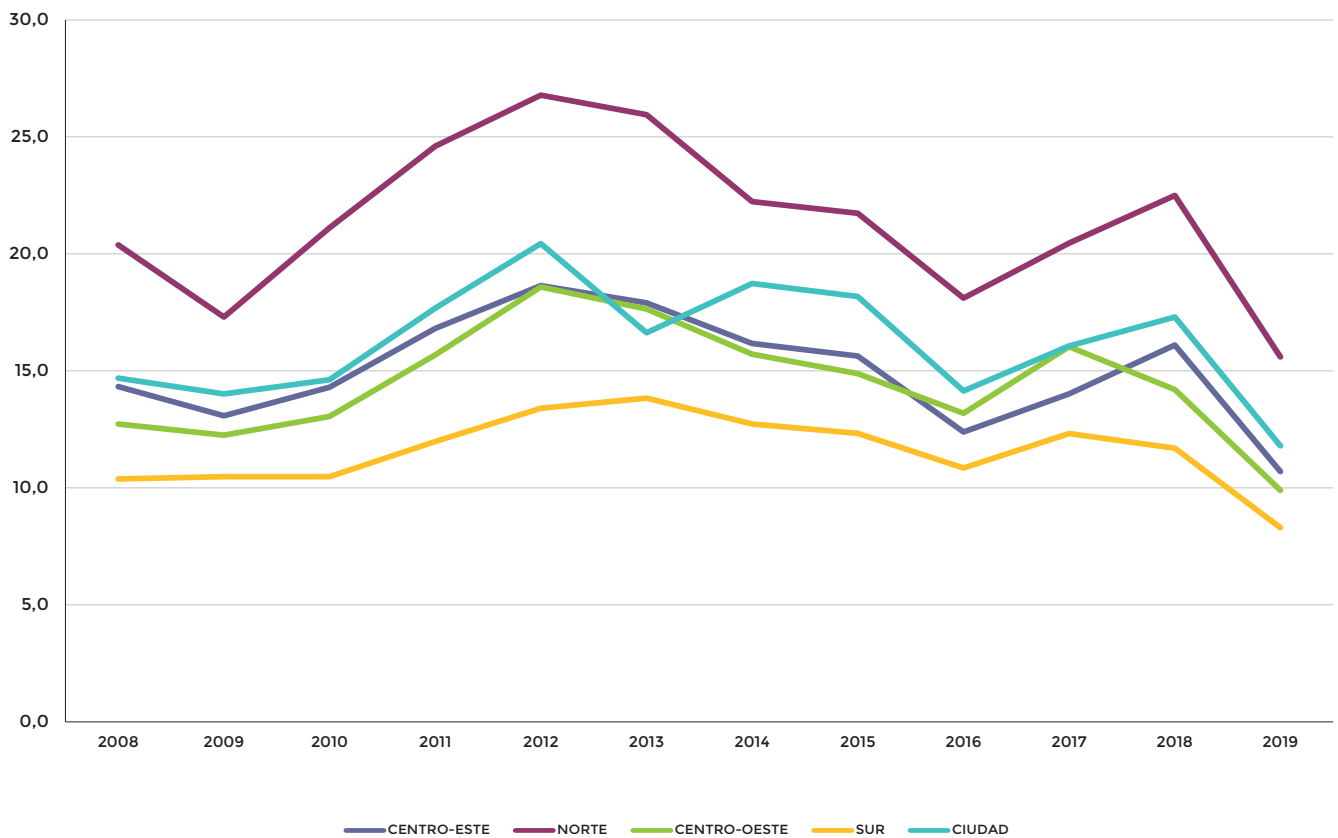
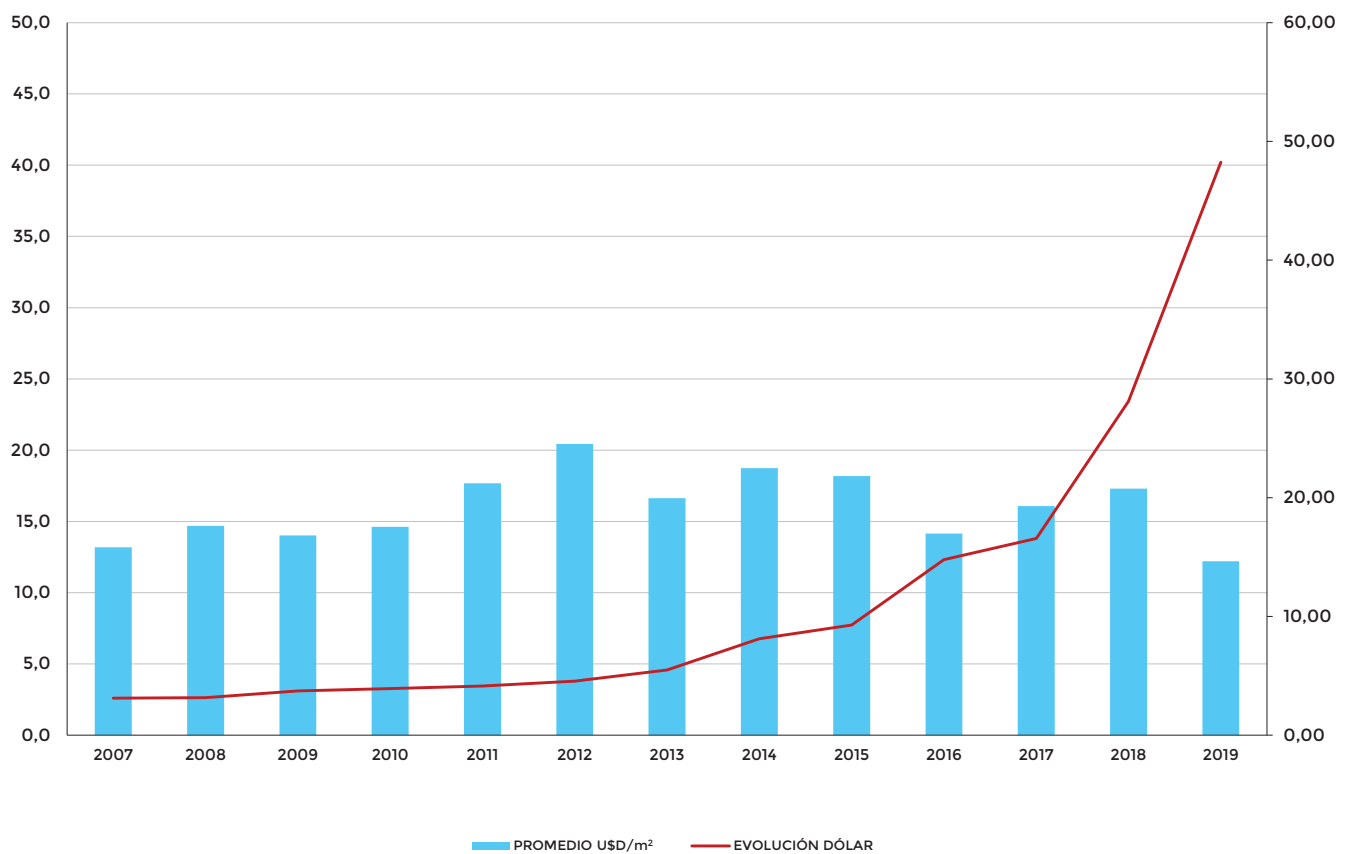
Centro- Oeste

El valor promedio por metro cuadrado para la zona es de USD/m² 9,9, es decir, una diferencia del -30.3% entre los años 2018-2019.

El Barrio de Saavedra exhibió el mayor valor promedio por metro cuadrado en dólares estadounidenses de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un precio promedio de U\$S/m² 15,6.



LOCALES EN ALQUILER

Evolución anual del valor promedio (USD/m²) de locales según zonas. Años 2008-2019

Evolución histórica del valor promedio (USD/m²) de los locales en relación al valor del dólar. Años 2007-2019


Oficinas en venta

La variación del precio promedio por metro cuadrado en dólares en el intervalo 2018-2019 de las oficinas en ventas fue del -3,3%. En este caso, los valores promedio por metro cuadrado en dólares han sido de U\$D 2.402 en 2018 y de U\$D 2.323 en 2019. En ese período, la Zona Norte alcanzó el valor promedio más elevado por metro cuadrado en dólares de la Ciudad, con un precio de U\$D/m² 3.029.

Asimismo, los barrios de Palermo y Colegiales, cuentan con un mercado de oficinas más consolidado, en gran parte vinculado al distrito audiovisual, mientras que Belgrano y Núñez se han ido configurando más recientemente como zonas de localización de oficinas. El Metrobus de la Av. Cabildo y la prolongación de la autopista Illia, mano a provincia, así como la construcción de pasos bajo nivel, mejoraron la movilidad de la zona y favorecieron su desarrollo.

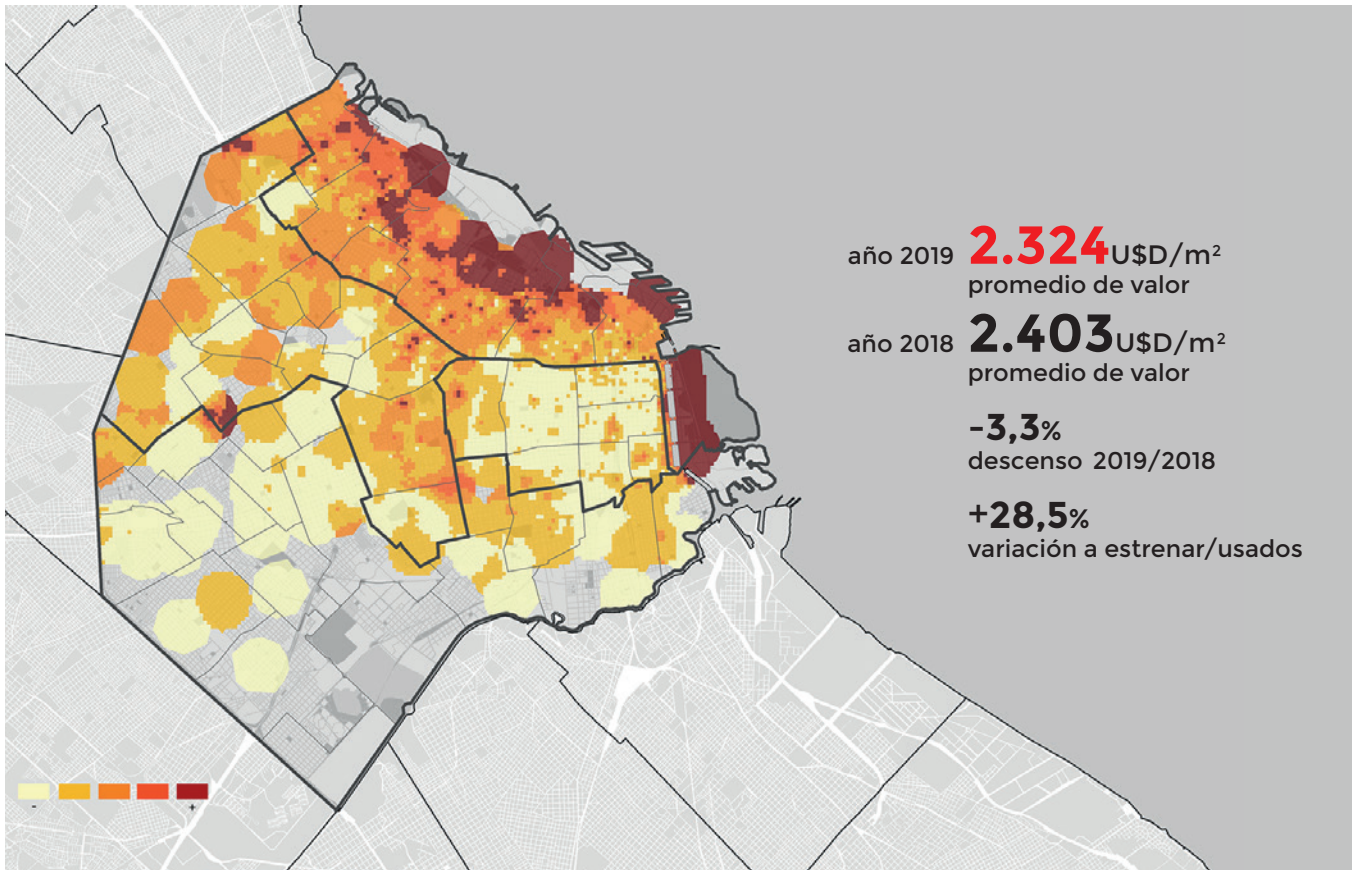
Además, en los últimos años, el mercado de oficinas se ha ido expandiendo hacia el corredor norte, en búsqueda de lotes más grandes y bien conectados pero alejados de la congestión del centro. Este proceso tiene lugar tanto en los barrios de la zona norte de la Ciu-

dad, como en el conurbano bonaerense. La Av. Libertador, en el partido de Vicente López, y el eje de la autopista Panamericana se han constituido como nuevos corredores empresariales que compiten con la oferta de la Ciudad.

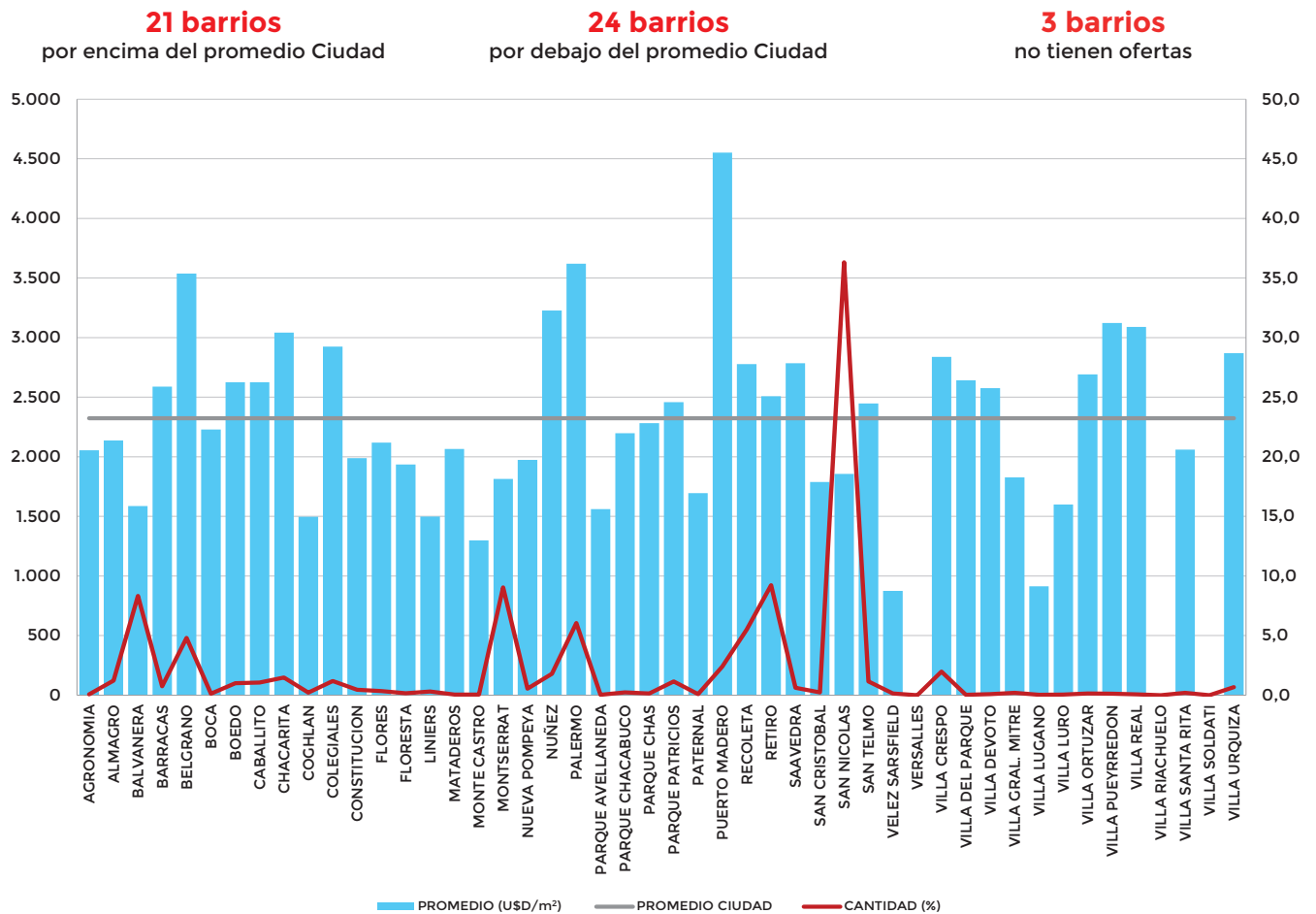
En el período 2018-19, la Zona Sur presentó un descenso interanual del precio promedio por metro cuadrado del 7,1%, siendo aquella zona con la mayor caída de la Ciudad.

La Zona Centro-Este registró el menor valor promedio por metro cuadrado en dólares estadounidenses en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un precio promedio de U\$D 1.829 por m². Además, respecto al 2018, la Zona Centro Este disminuyó un 5,0%. El barrio de San Nicolás agrupó el 36% del total de las ofertas, por lo





Valor promedio (USD/m²) de oficinas en venta y distribución porcentual de ofertas por barrio según cantidad. Año 2019



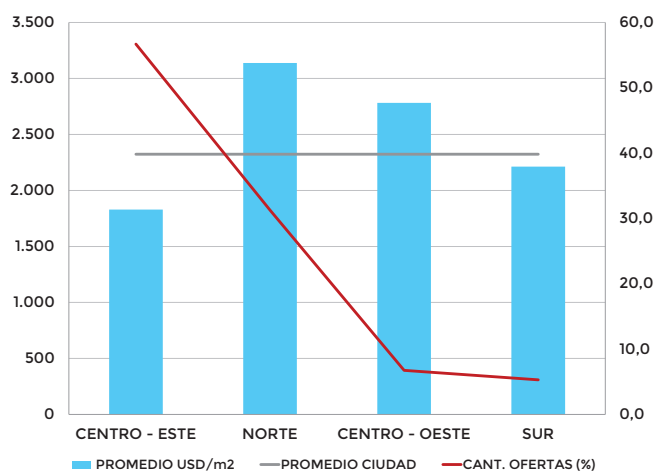
OFICINAS EN VENTA

cual es posible destacar que en el relevamiento interanual 2018-2019 ha sido la zona de mayor densidad de ofertas disponibles de oficinas en venta. Mientras que el barrio de San Telmo exhibió el valor prome-

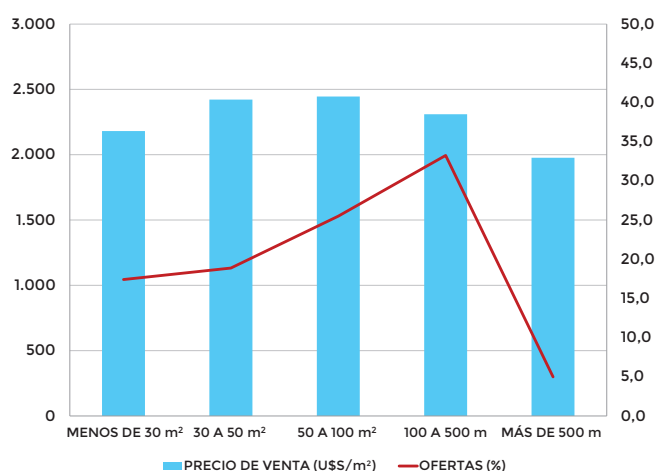
dio por metro cuadrado más elevado de la Zona Centro-Este, con un precio promedio de 2.447 U\$D/m², el menor de ellos fue registrado en el barrio de Balvanera, con un valor promedio de 1.586 U\$D/m².

La oferta de oficinas en venta mantiene su tradicional concentración en el área central. El barrio de San Nicolás agrupa el 36 % del total de las ofertas. Los barrios que lo rodean también poseen un número

Valor promedio (U\$D/m²) de oficinas y distribución porcentual de ofertas por zonas. Año 2019



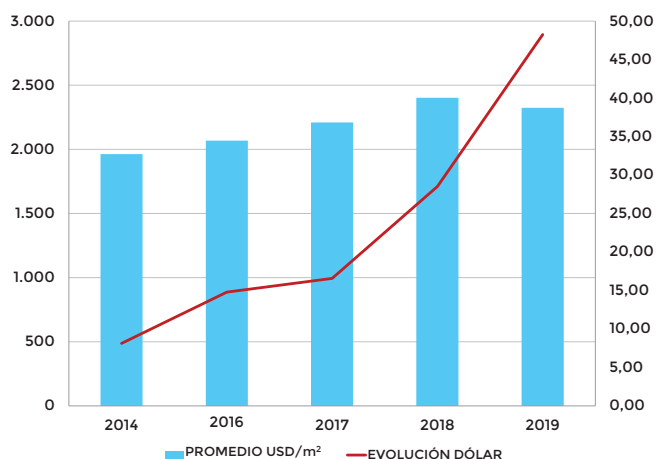
Valor promedio (U\$D/m²) y distribución porcentual de ofertas según tamaños. Año 2019



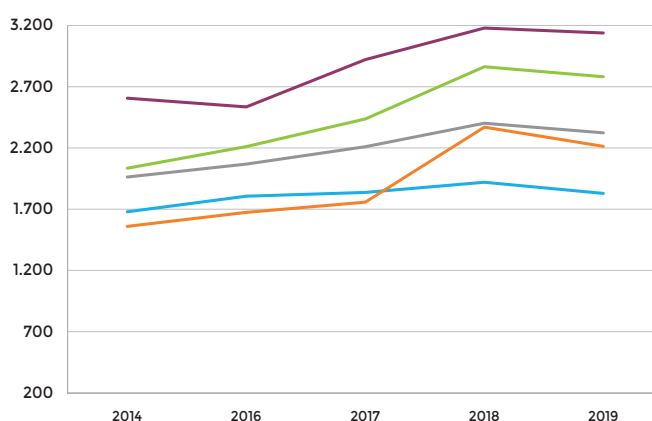
Valor del m² (U\$D) por zona según superficie. Año 2019

	MENOS DE 30 m		30 A 50 m		50 a 100 m		100 a 500 m		Más de 500 m	
	U\$D/m²	Ofertas (%)	U\$D/m²	Ofertas (%)	U\$D/m²	Ofertas (%)	U\$D/m²	Ofertas (%)	U\$D/m²	Ofertas (%)
CENTRO-ESTE	1.873,9	68,4	1.863,2	58,2	1.932,2	53,6	1.752,1	52,1	1.524,3	56,9
CENTRO-OESTE	3.064,1	20,3	3.265,1	30,0	3.8143,2	34,3	3.114,0	36,8	3.029,2	22,1
NORTE	2.733,8	5,5	3.208,9	8,5	2.840,8	8,8	2.494,2	5,3	1.941,8	4,5
SUR	2.190,4	5,8	2.578,2	3,3	2.465,0	3,3	2.043,9	5,7	2.138,8	16,5
CIUDAD	2.181,1	100	2.422,3	100	2.445,2	100	2.309,8	100	1.976,9	100

Evolución anual del valor promedio (U\$D/m²) de las oficinas en relación al valor del dólar. Años 2014- 2019



Evolución anual del valor promedio (U\$D/m²) de las oficinas según zonas. Años 2014-2019



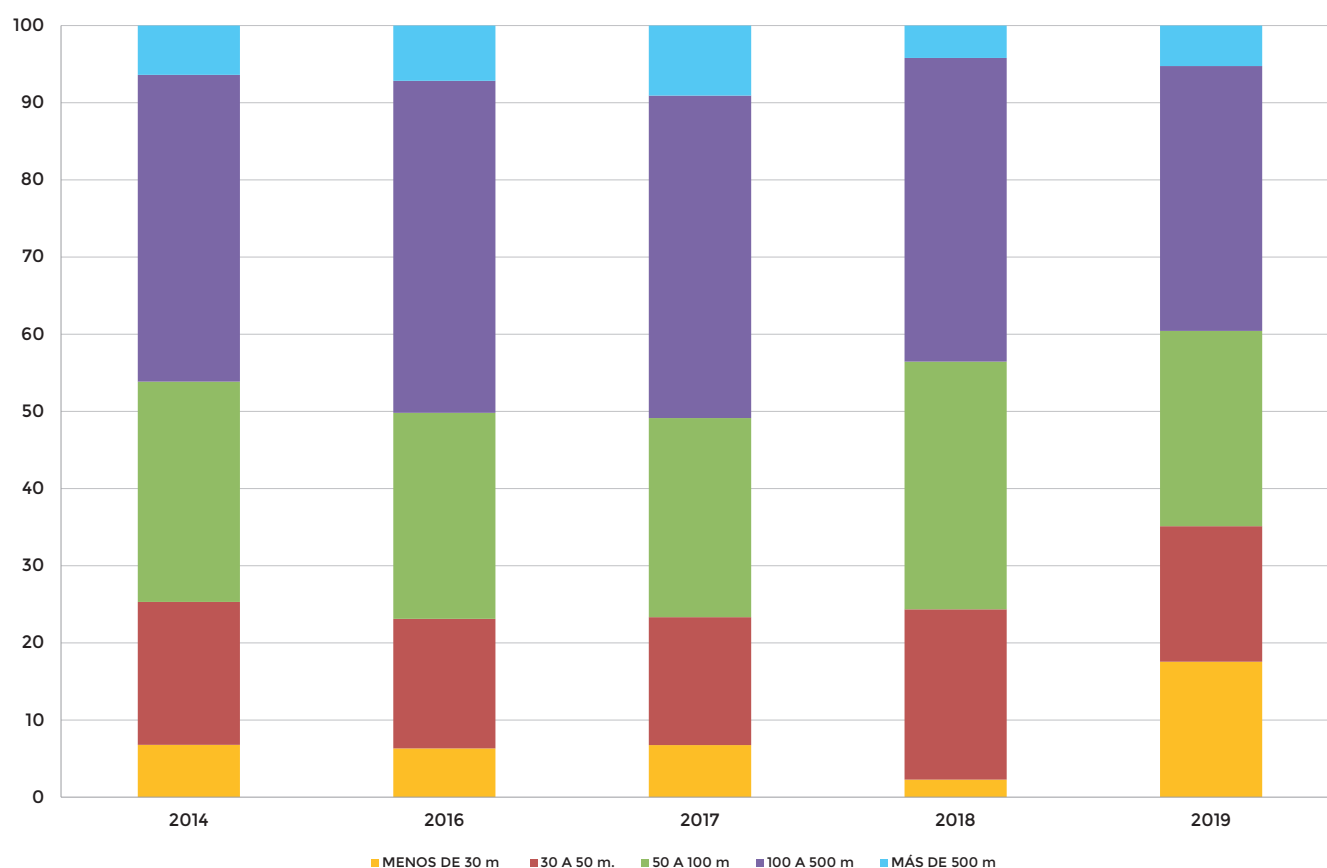
alto de oficinas, que a medida que se alejan van disminuyendo progresivamente. Esta expansión del centro alcanza el barrio de San Telmo, que viene teniendo un intenso desarrollo tanto de oficinas como residencial, lo que también favorece a un mayor crecimiento comercial y gastronómico de la zona. La iniciativa del Gobierno de la Ciudad de revitalizar la zona sur ha favorecido a la consolidación de este proceso, a través de la mejora del espacio público, la puesta en valor del casco histórico y la relocalización de oficinas de gobierno en el “Palacio Lezama”, o en la sede de Finochietto, donde funciona el Instituto de la Vivienda.

Considerando la superficie de las oficinas ofertadas, la proporción entre rangos de tamaño se mantiene constante a lo largo de todo el período 2014-2019, con la salvedad del marcado aumento de ofertas de oficinas menores a 30 m² rondando un 18%, incrementándose con respecto al 2014 en un 158%. Las oficinas de entre 100 y 500 m² representan alrededor del 35% de las ofertas, mientras que aquellas menores a 30 m², oscilan en torno a un 18%. A partir de los 500 m² la cantidad de ofertas disminuye en forma marcada a un 5% del total. En términos de valores, son las oficinas de entre 50 y 100 m² las que presentan un valor del m² más elevado, con un prome-

dio de U\$D/m² 2.445, en tanto que las de menor valor son aquellas de menos de 30m² con un promedio de U\$D/m² 2.181.

Si tenemos en cuenta la distribución territorial, es posible observar que cada zona mantiene la misma tendencia tanto en cantidad de ofertas, como el valor del m², en cada uno de los rangos de tamaño. La evolución histórica de la oferta de oficinas en venta, muestra una tendencia en ascenso sostenida del valor del m², siendo en el período 2014-2019, la variación de un +18,4%. Entre 2014-2016, el incremento fue de un 5,2%, y entre 2016-2017 se intensificó, siendo de 6,8%. Entre 2018 y 2019 descendió un 3,3%.

Valor promedio (U\$D/m²) de las oficinas según ejes y zonas específicas de la Ciudad. Años 2017-2019



El Distrito Tecnológico

En el sur de la Ciudad, que muestra un incipiente desarrollo, Parque Patricios aparece como un punto destacado vinculado al desarrollo del

Distrito Tecnológico. La instalación de la nueva sede de la Jefatura de Gobierno porteño en el año 2015, los beneficios impositivos vinculados al distrito y la mejora en la conectividad de la zona con la línea H

y el Metrobus del Sur, han favorecido la instalación de nuevas oficinas en la zona. El barrio de Nueva Pompeya disminuyó un 25% el precio promedio por metro cuadrado en dólares entre los años 2018-2019.

Oficinas en alquiler

Los precios de las oficinas en alquiler cayeron en promedio un 20,2% respecto al año 2018 a nivel ciudad. La Zona Norte muestra en todos los años relevados el valor promedio más elevado por metro cuadrado en dólares estadounidenses de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un precio medio de U\$D 14,1 por m², destacando los barrios de Puerto Madero, Recoleta y Núñez.

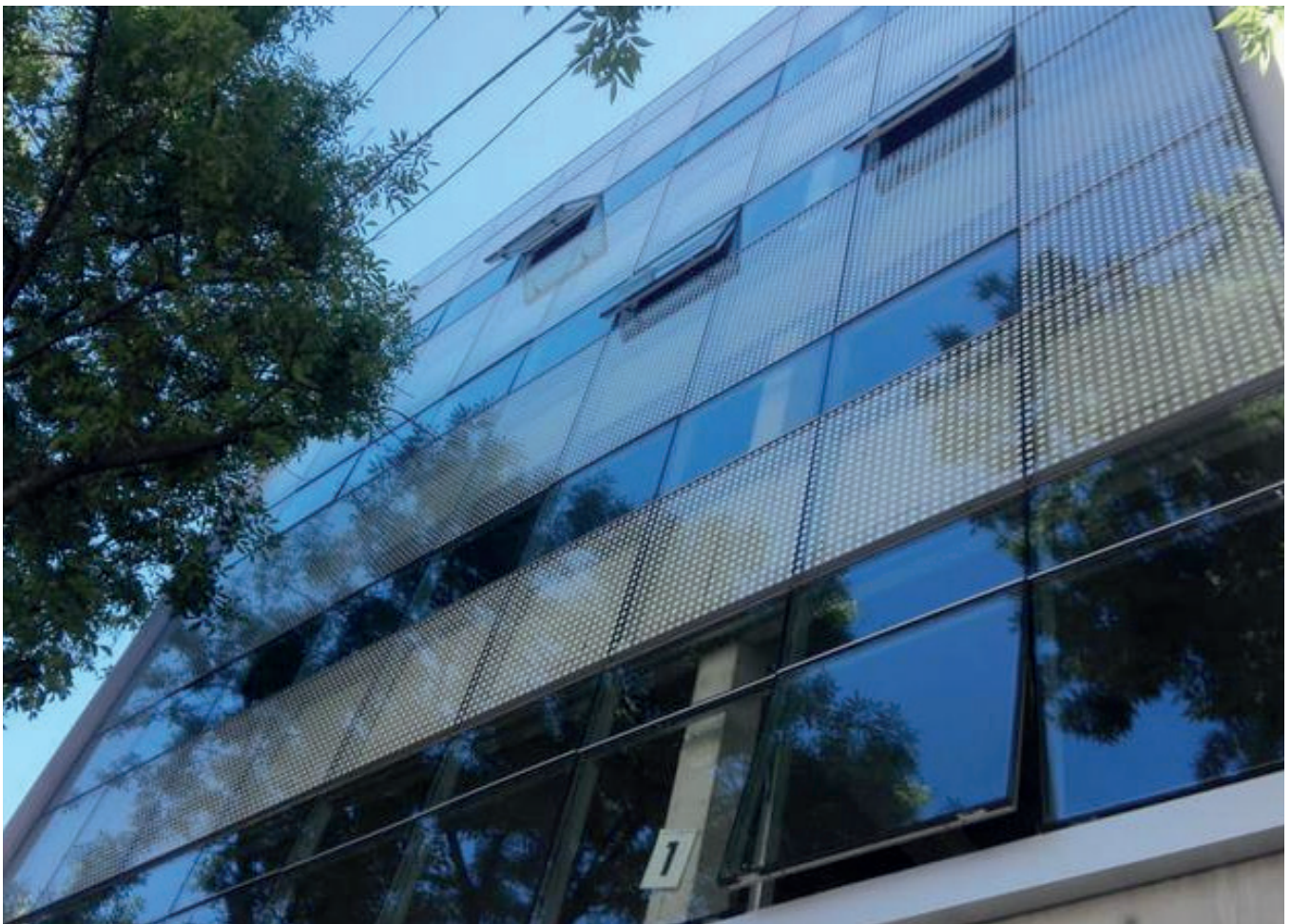
La Zona Sur es la que presentó la mayor variación porcentual negativa del valor medio por metro cuadrado en dólares estadounidenses en el intervalo 2018-2019, con un descenso del 33,0%.

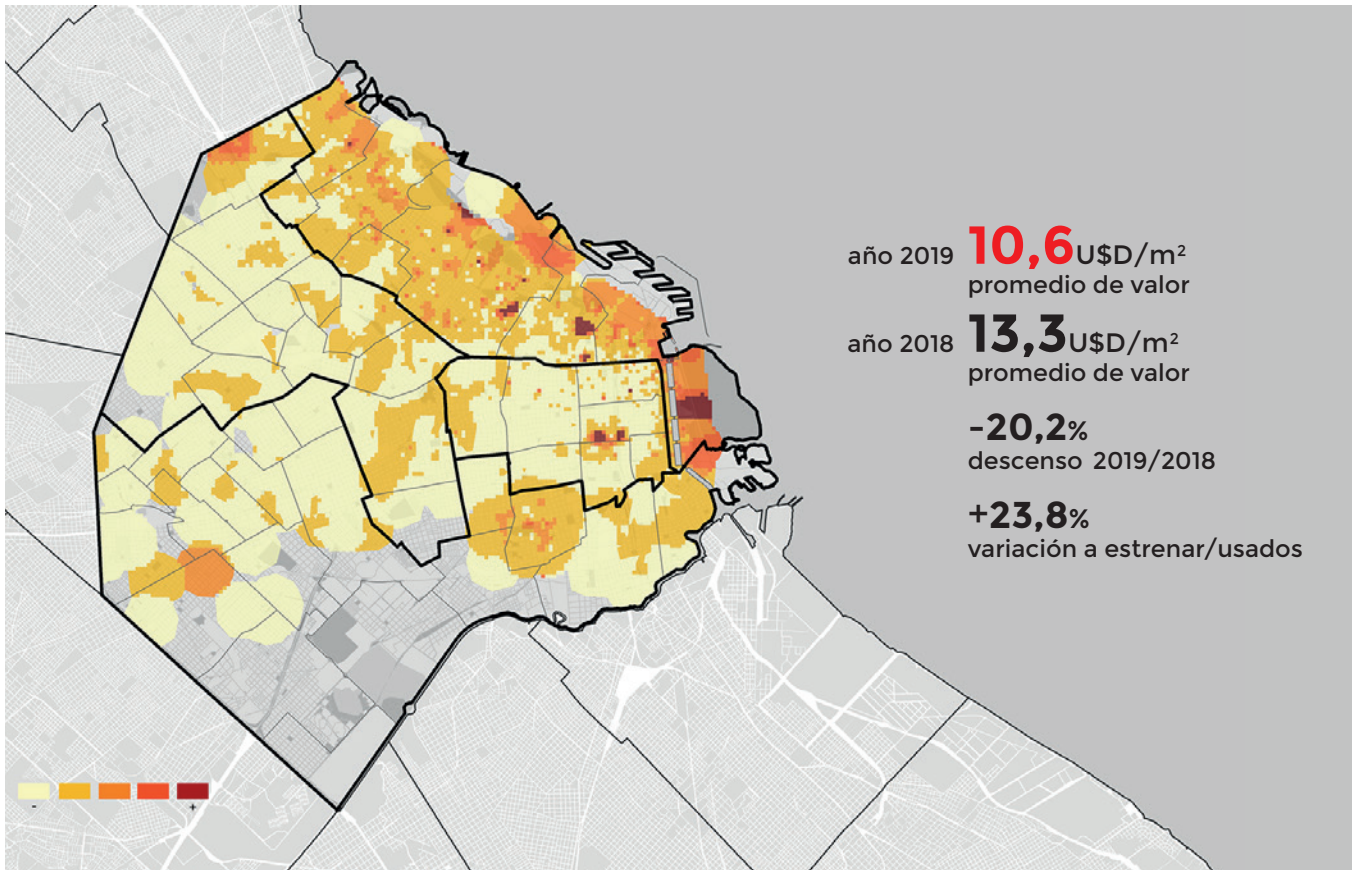
En la Zona se ubican 3 de los 10 barrios con mayor valor promedio por metro cuadrado en dólares estadounidenses del alquiler mensual que el promedio de la Ciudad: Boedo, Nueva Pompeya y Parque Patricios con un precio medio por m² de U\$D 11,8, U\$D 11,6 y U\$D 11,3 respectivamente.

El barrio de La Boca es uno de los barrios que, encontrándose en el año 2018 posicionado en un valor promedio por metro cuadrado mayor que el promedio de la Ciudad, presentó la mayor variación

porcentual negativa en el 2019 registrando un -43,5% y ubicándose muy por debajo del promedio de la ciudad

Como se observa en el gráfico “*evolución anual del valor promedio (U\$D/m²) de las oficinas en relación al valor del dólar. Años 2014- 2019*”, se analiza en cinco categorías las oficinas en venta según la superficie. En este sentido, los rangos son: menos de 30 metros cuadrados, entre 30 y 50, 50-100, y más de 100. Este concepto muestra que a diferencia de otros segmentos del mercado inmobiliario, el tamaño de los inmuebles comerciales es directamente proporcional al valor promedio por m² en dólares estadounidenses. Dicho de otro modo,



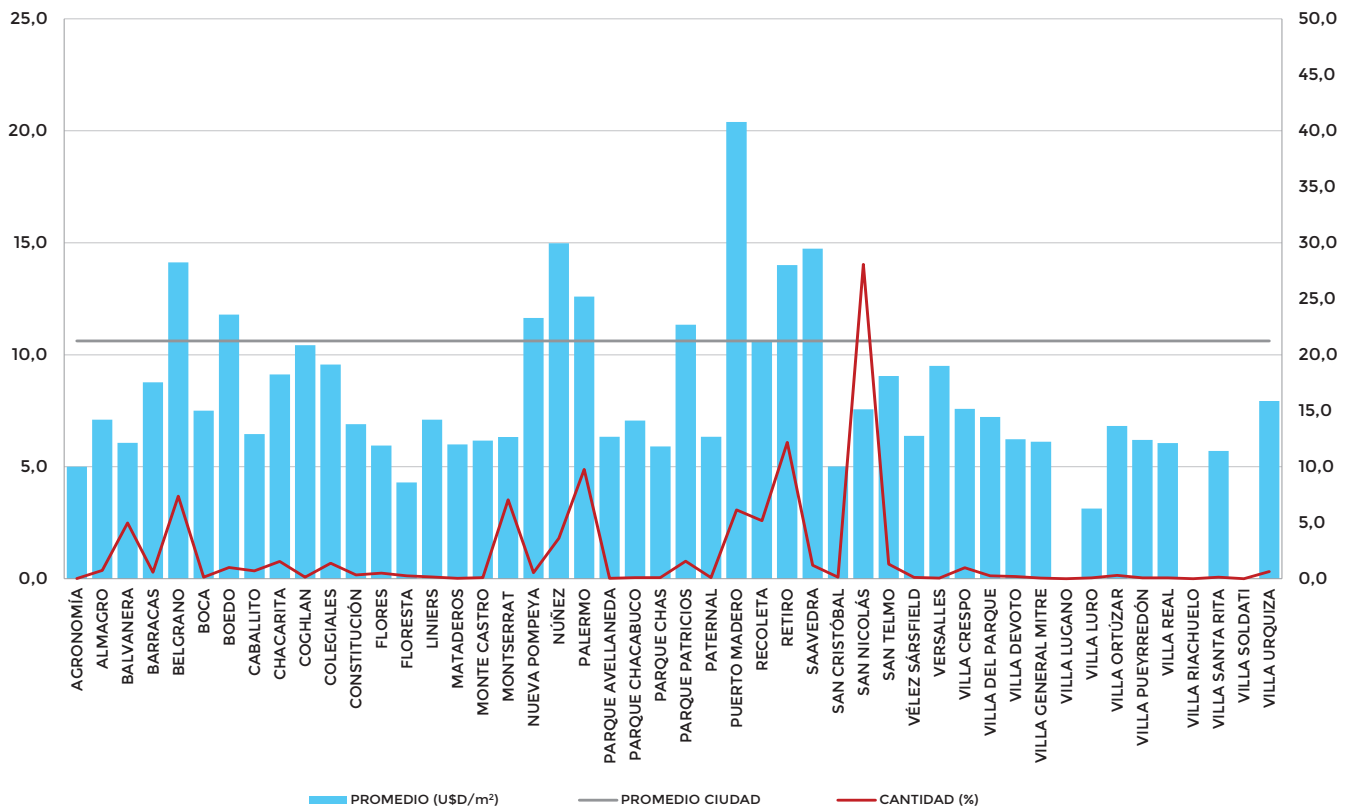


Valor promedio (U\$D/m²) de oficinas en alquiler y distribución porcentual de ofertas por barrio según cantidad. Año 2019

10 barrios
por encima del promedio Ciudad

35 barrios
por debajo del promedio Ciudad

3 barrios
no tienen ofertas



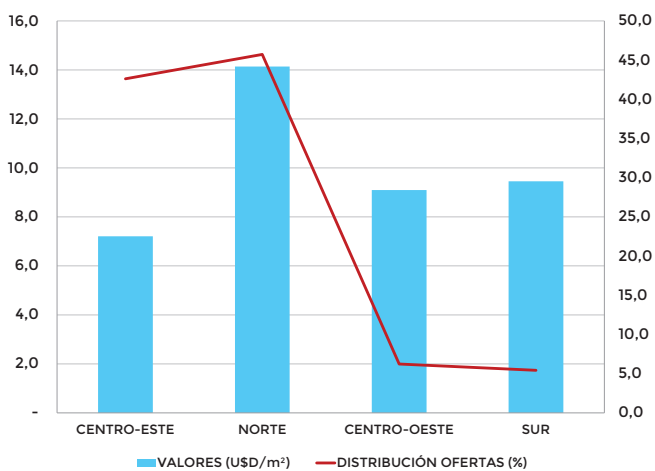
el precio medio por metro cuadrado en la divisa norteamericana es mayor en las unidades con mayor extensión, excepto en el caso de aquellas unidades que oscilan entre los 30 y los 50 m²; aquellos inmuebles comerciales ofrecidos para la locación de más de 500 m² son los que muestran el valor promedio por m² más elevado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Distrito Tecnológico

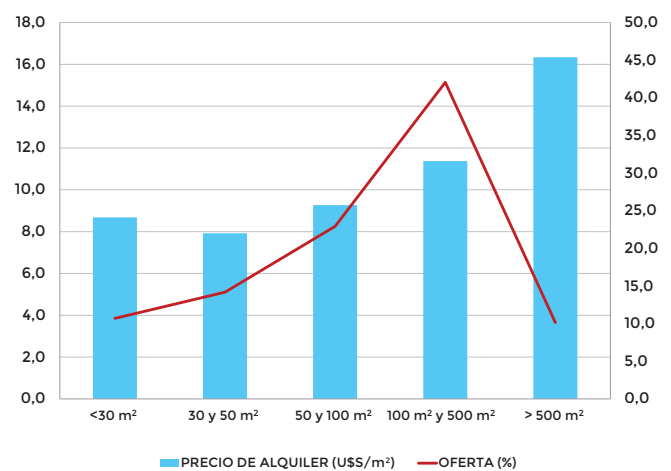
El Distrito Tecnológico mostró un descenso porcentual del precio promedio por metro cuadrado en dólares en el recorte cronológico 2018-2019 similar al de la Zona Centro-Este de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un 28,6%. Las ofertas ubicadas en el Distrito Tecnológico sobre la calle Caseros

muestran el mayor precio promedio por m² en dólares estadounidenses de esta Zona en los relevamientos correspondientes a los años 2017, 2018 y 2019, si se considera esta arteria comercial como unidad de análisis. No obstante, el descenso porcentual del precio promedio por metro cuadrado resulta un 7,3% mayor que el del promedio de la Ciudad.

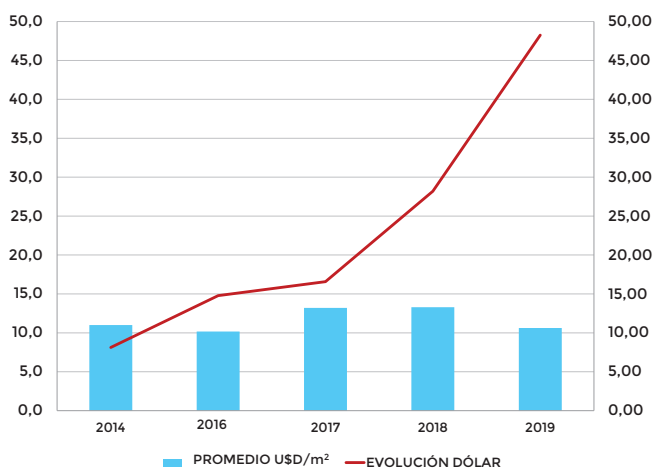
Valor promedio (USD/m²) de oficinas y distribución porcentual de ofertas por zonas. Año 2019



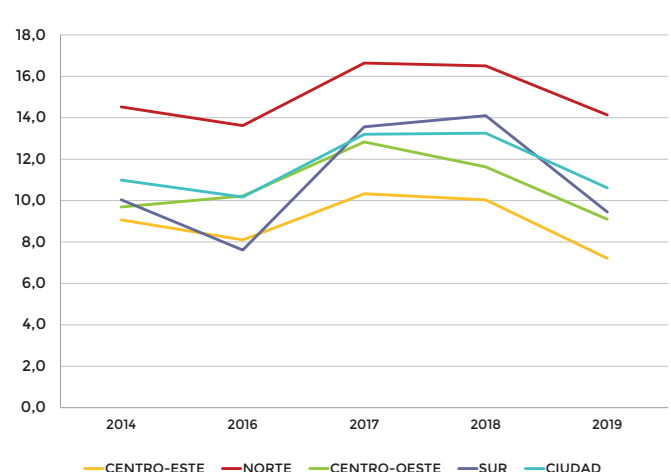
Valor promedio (USD/m²) y distribución porcentual de ofertas según tamaños. Año 2019



Evolución anual del valor promedio (USD/m²) de las oficinas en relación al valor del dólar. Años 2014- 2019

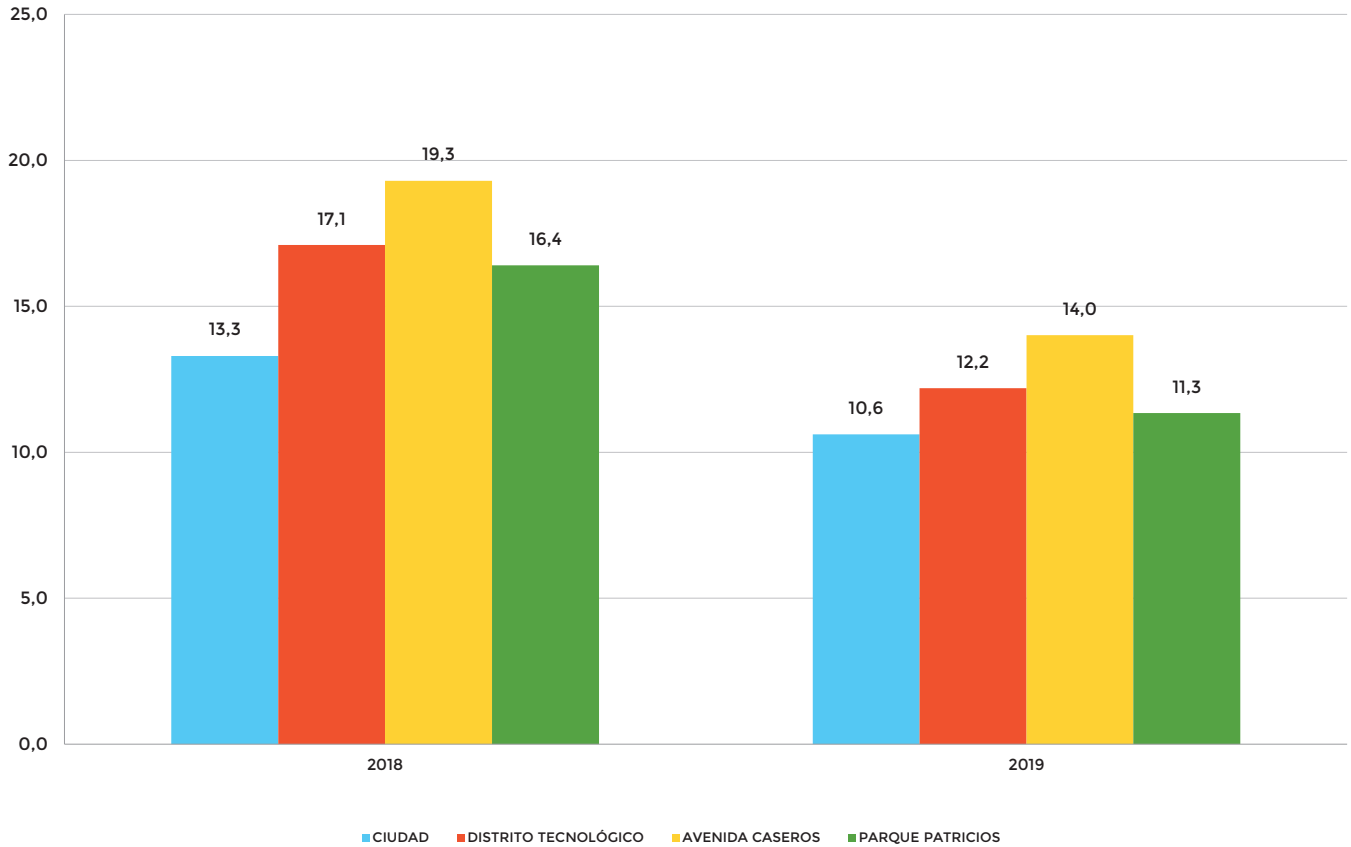


Evolución anual del valor promedio (USD/m²) de las oficinas según zonas. Años 2014- 2019

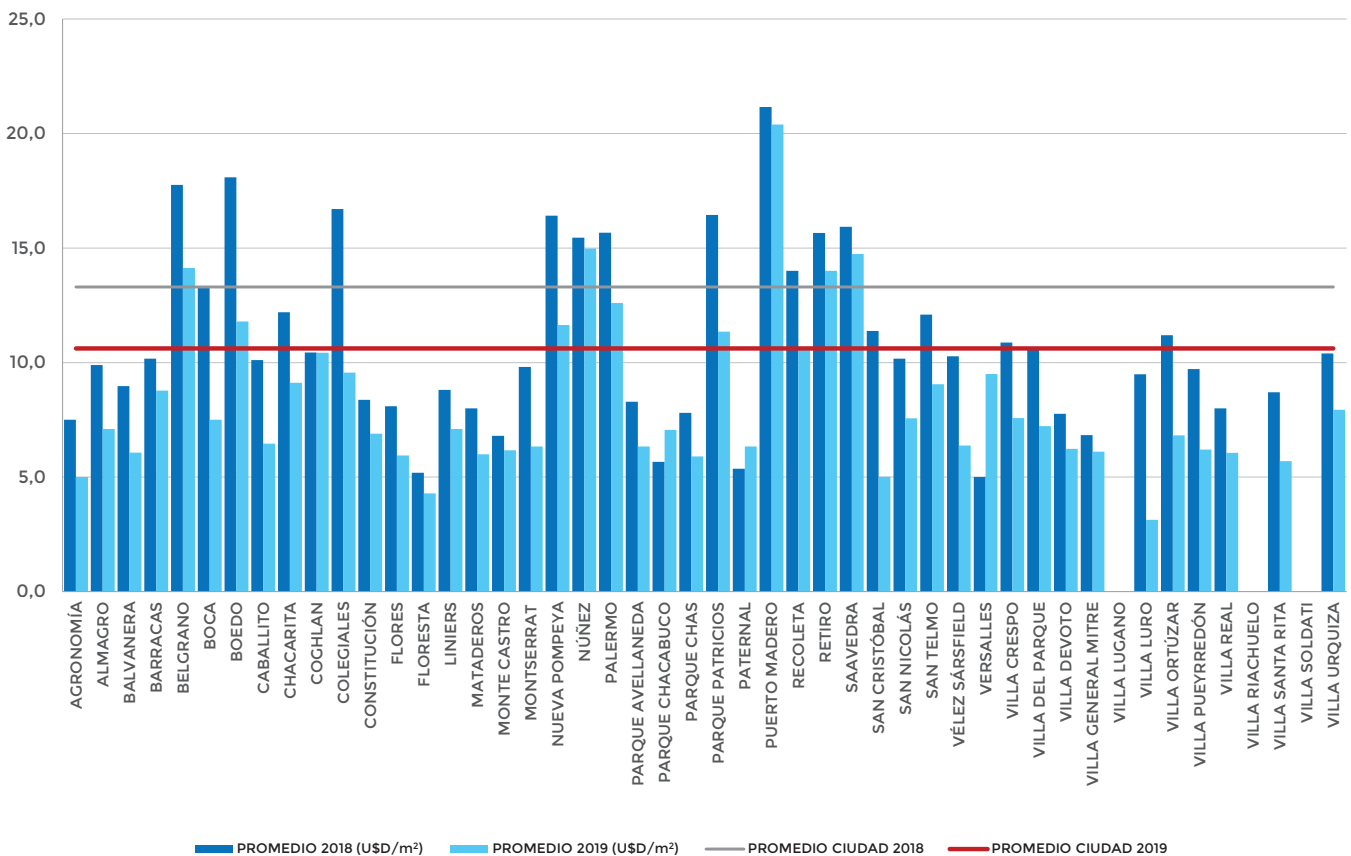


OFICINAS EN ALQUILER

Valor promedio (USD/m²) de las oficinas según ejes y zonas específicas de la Ciudad. Años 2018-2019



Valor promedio (USD/m²) de las oficinas por barrio. Años 2018- 2019



Casas en venta

En el 2019, el precio promedio de las casas en venta registró un descenso porcentual interanual del 5,8% respecto del año 2018.

Como normalmente se registra, la Zona Norte presenta para el período analizado el mayor valor promedio por metro cuadrado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Tanto en 2018 como en 2019, los inmuebles en venta ubicados en la Zona Norte y la Zona Centro Oeste son los que representan un precio promedio superior a la media de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

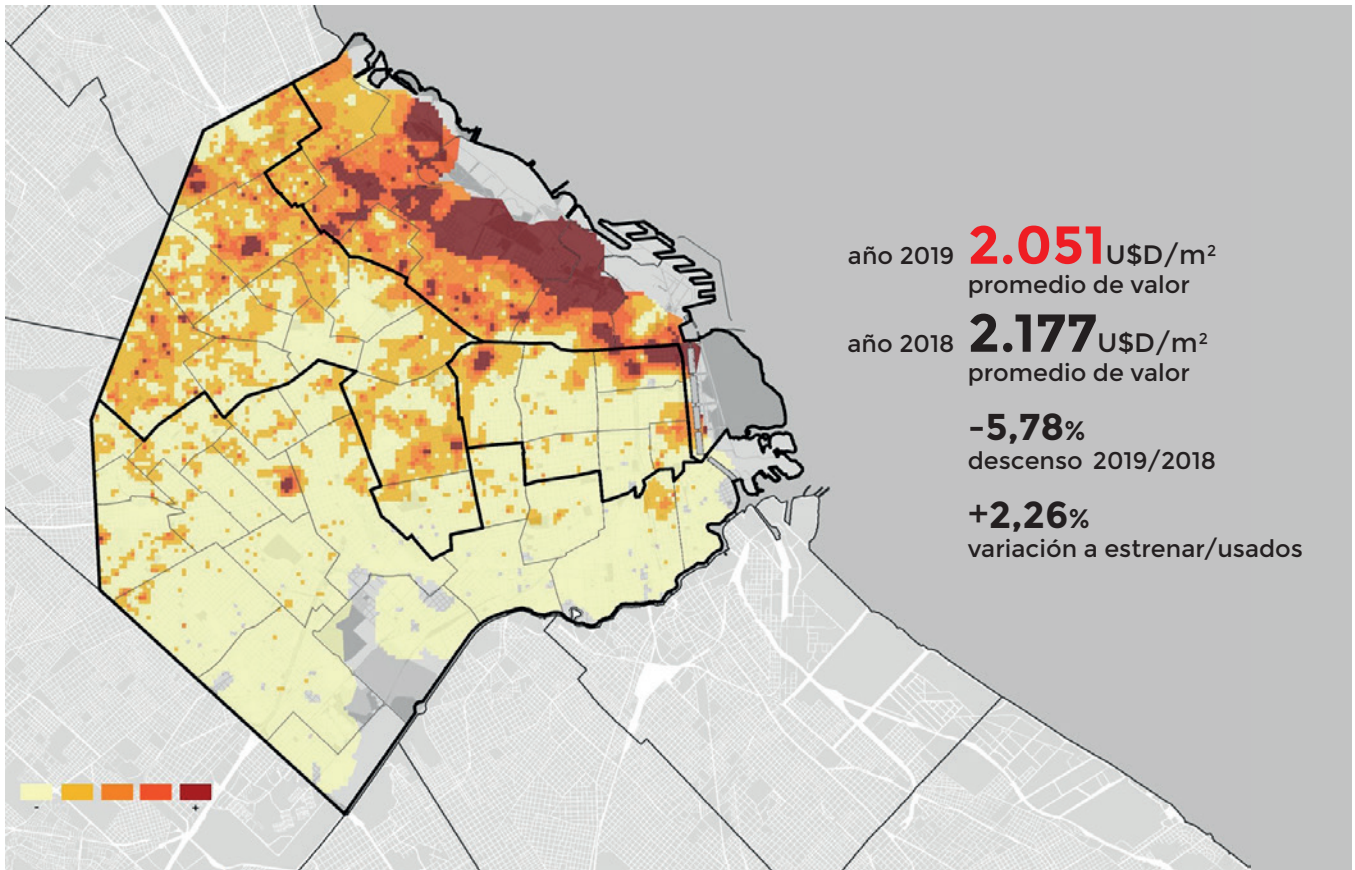
A diferencia de los departamentos, en 2019 el mayor precio promedio por metro cuadrado en dólares de casas en venta se observa en las unidades de 2 ambientes. La tendencia de las casas en venta muestra que los más elevados valores promedio por metro cuadrado en dólares se encuentran en las unidades de menor superficie.

En 2018-19, la Zona Sur presentó el menor precio promedio por metro cuadrado en dólares de la Ciudad, siendo un 17,6% del to-

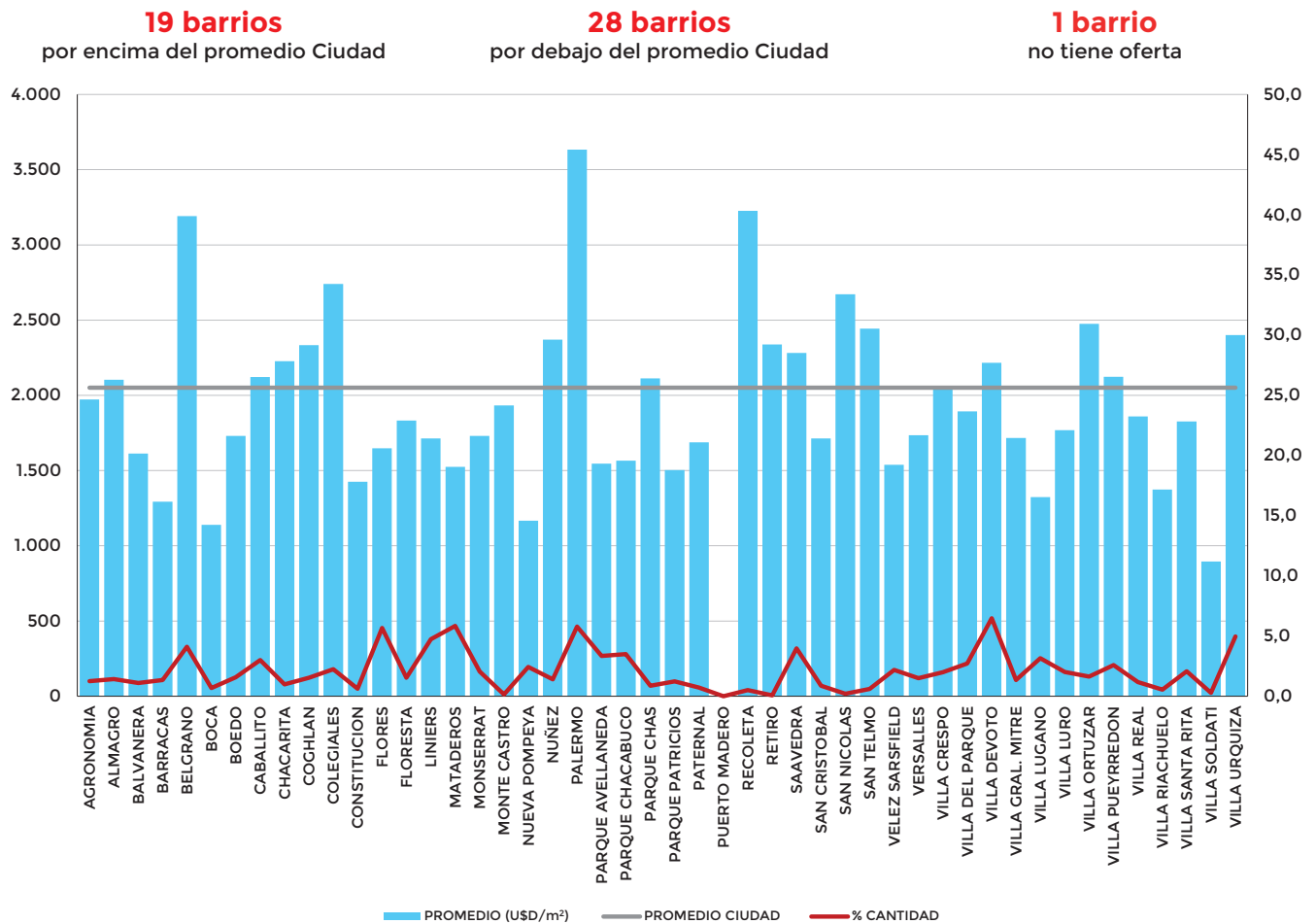
tal, mientras que las otras 3 zonas representan más del 23,0%. Los barrios de Villa Soldati, Villa Riachuelo, Nueva Pompeya, Villa Lugano, Boca reflejaron los menores valores promedio de la Ciudad. Por el contrario, se destacó el barrio de Mataderos como un fenómeno relevante manifestando un significativo incremento del valor medio con una variación porcentual positiva del 5,8%.

Por su parte, en cuanto la Zona Centro-Este, San Telmo exhibió el más elevado declinante promedio por metro cuadrado en dólares estadounidenses de la Zona Centro Este, con una cifra que desciende a U\$D 2.443 por m². El barrio de Balvanera registró el menor precio promedio por



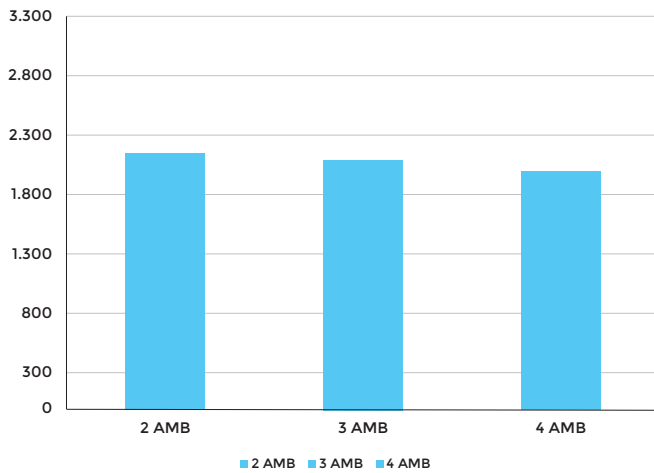


Valor promedio (U\$D/m²) de casas en venta y distribución porcentual de ofertas por barrio según cantidad. Año 2019

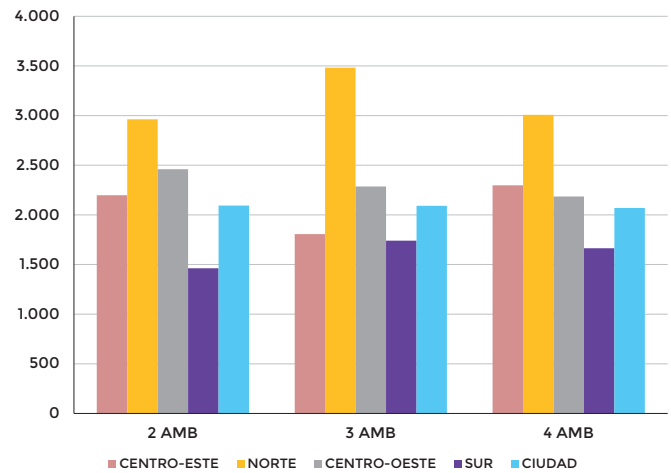


CASAS EN VENTA

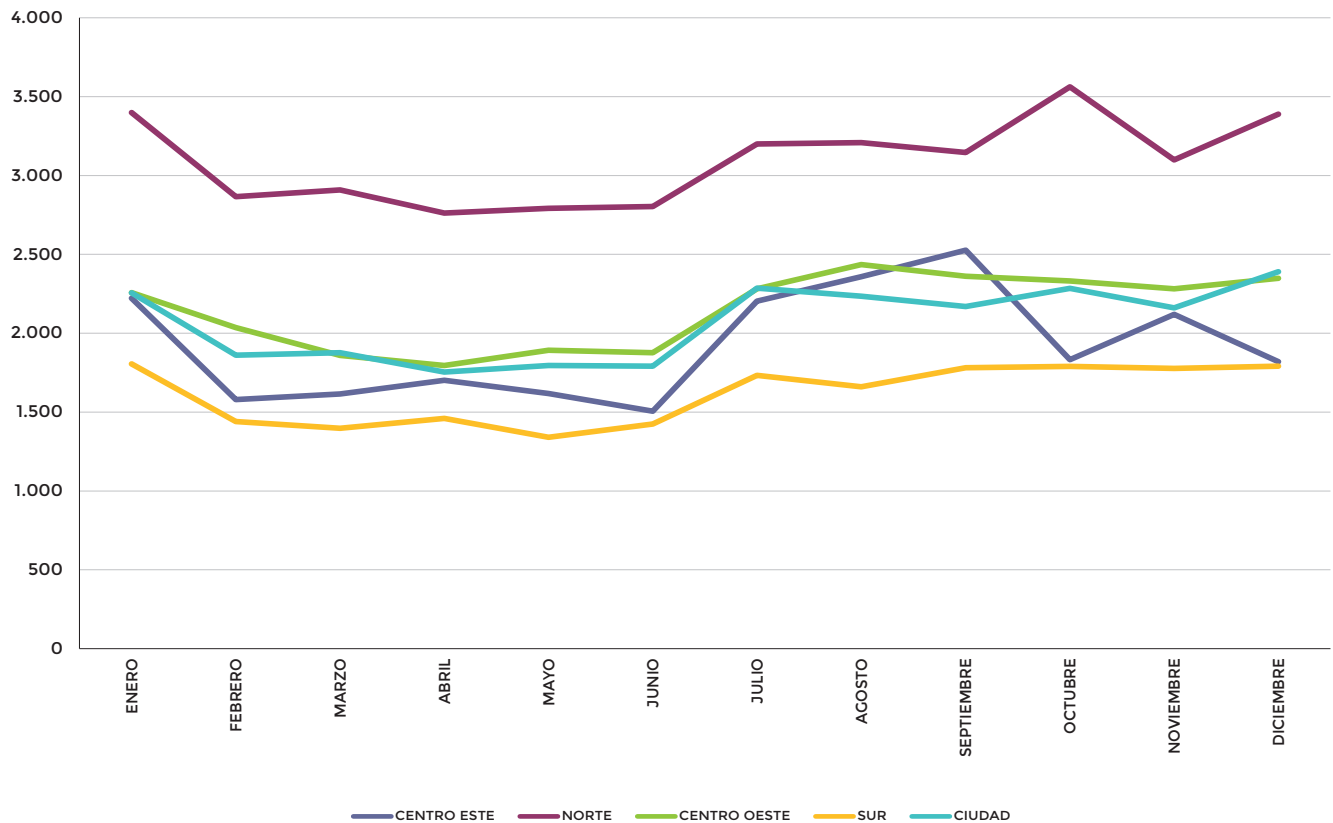
Valor promedio (U\$D/m²) de casas según los ambientes.
Año 2019



Valor promedio (U\$D/m²) de las casas según zonas y ambientes.
Año 2019



Evolución mensual del valor promedio (U\$D/m²) de las casas según zonas. Año 2019



metro cuadrado de la Zona Centro-Este, con una media de U\$D 1.613 por m².

Considerando a la Zona Norte, tanto en el año 2018 como en el año 2019, fue la que presentó el valor promedio por metro cuadrado más elevado. Sin embargo, al mismo tiempo mostró la menor evolución porcentual de su precio

en comparación con otras zonas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

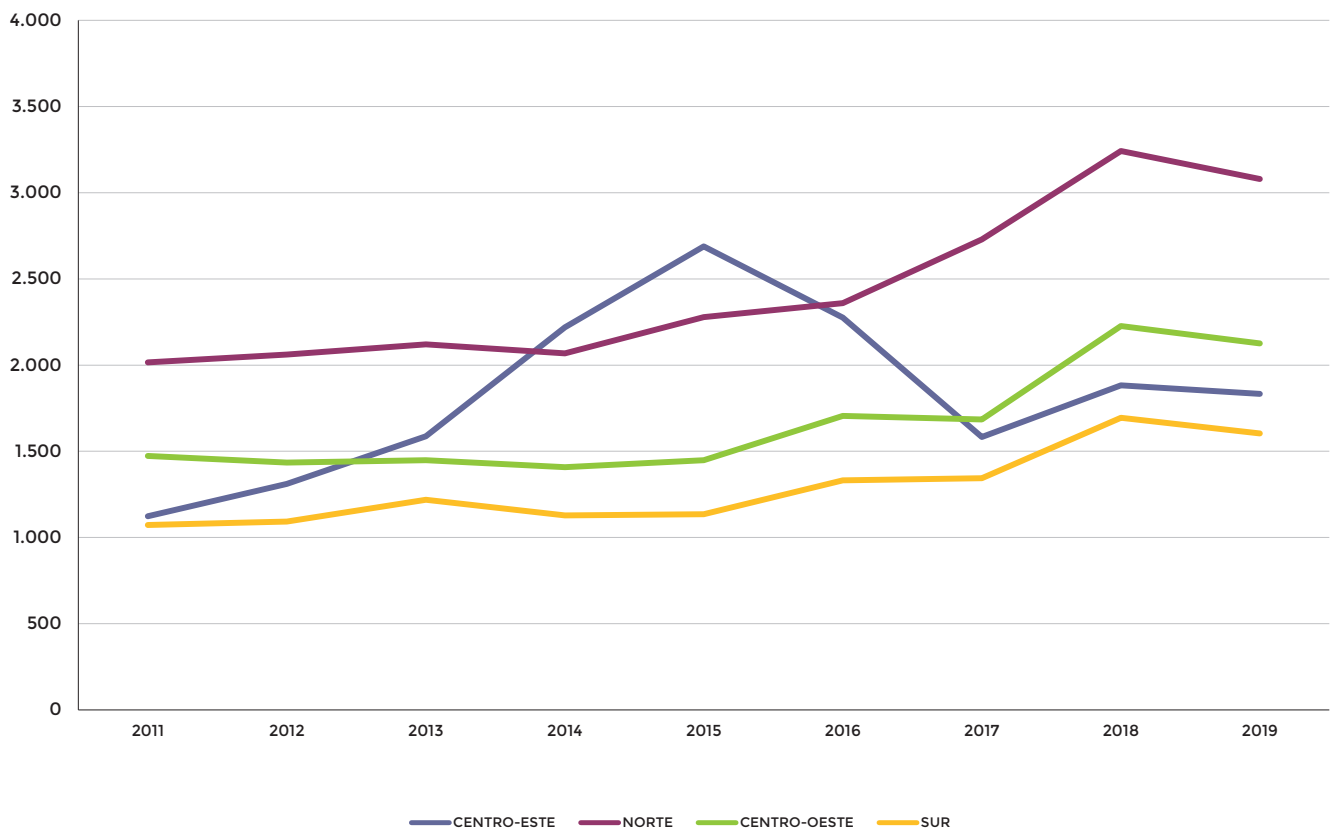
En el intervalo 2018-2019, el barrio de Palermo disminuyó su precio promedio por metro cuadrado un 3,3%, siendo en ambos años, el barrio más caro de la Ciudad Autónoma de Buenos. Por su parte, el barrio de Belgrano también

disminuyó su valor promedio un 3,7%, y Núñez un 13,1%.

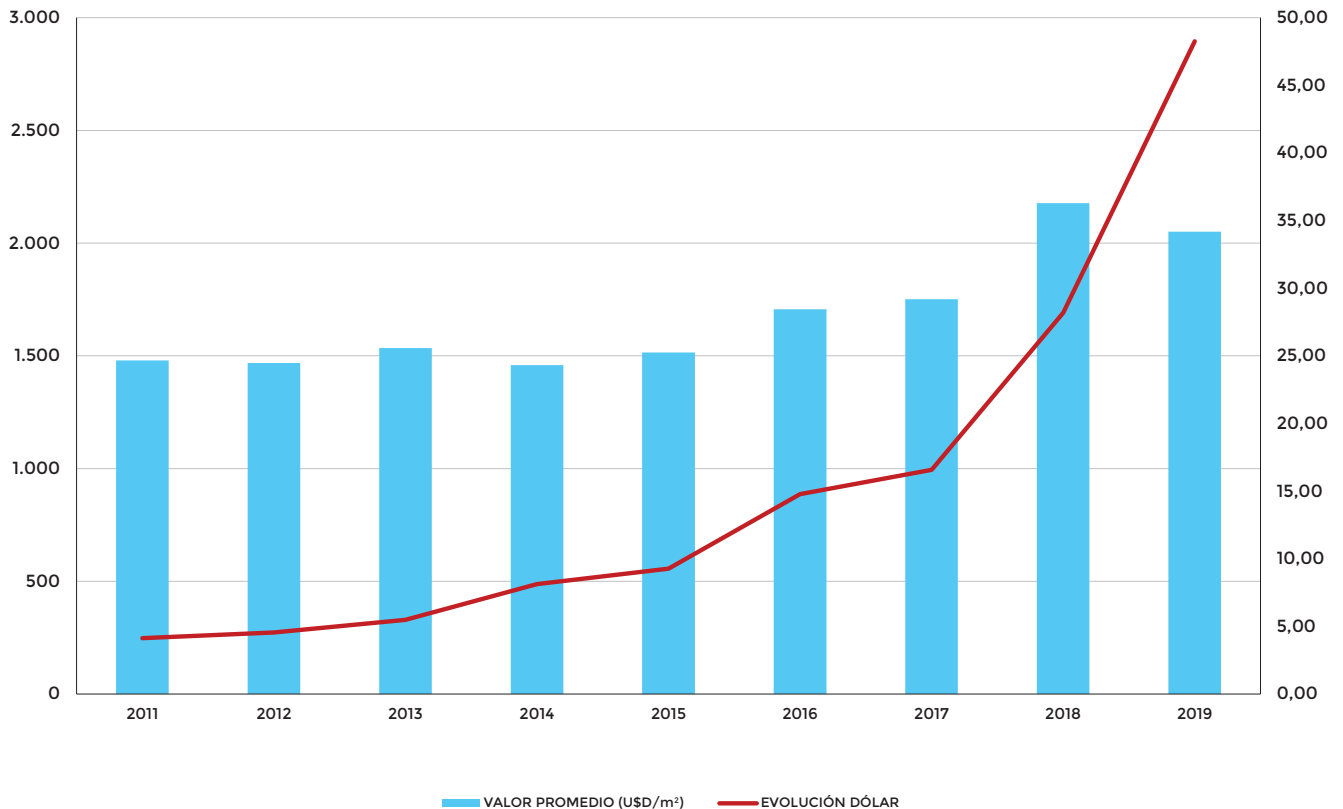
Por último, respecto a la Zona Centro-Oeste, en los años 2018-2019, la Zona Centro-Oeste mostró la menor evolución porcentual interanual del valor promedio por metro cuadrado, con un decrecimiento del 10% con respecto al año anterior. A nivel barrial, Villa

CASAS EN VENTA

Evolución anual del valor promedio (USD/m²) de las casas según zonas. Años 2011-2019



Evolución anual del valor promedio (USD/m²) de las casas en relación al valor del dólar. Años 2011- 2019



Ortúzar presentó la media más elevada de la zona con un valor promedio de USD/m² 2.474. Por el contrario, el barrio de Paternal reflejó el precio promedio más bajo de la zona: 1.688 USD/m².

Director General Antropología Urbana
Anibal Del Olmo

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 gráfico y maquetación
Alejandro Ambrosone

Fotografía
Ariel Grinberg
Mariano Bachini
Gustavo Rey

Programación de software
Micaela Naveiro
Ismael Salgado



**Buenos
Aires
Ciudad**



**Vamos
Buenos
Aires**