

2018 DINÁMICA URBANA

OBRAS Y MERCADO INMOBILIARIO

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte

Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana

  /gcba

desarrollourbanoytransporte



Buenos
Aires
Ciudad



Vamos
Buenos
Aires

Jefe de Gobierno
Horacio Rodríguez Larreta

Vicejefe de Gobierno
Diego Santilli

Jefe de Gabinete de Ministros
Felipe Miguel

Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte
Franco Moccia

Subsecretario de Planeamiento
Carlos Colombo

Director General de Datos, Estadística y Proyección Urbana
Guillermo Raddavero

INTRODUCCIÓN	13
RESUMEN EJECUTIVO	15
VARIACIONES 2017-2018	16
OBRAS	19
Obras nuevas registradas	
Análisis zonas emergentes	
Finales de obra	
Obras iniciadas	
MERCADO INMOBILIARIO	43
Terrenos en venta	
Departamentos en venta a estrenar	
Departamentos en venta usados	
Departamentos en alquiler a estrenar	
Departamentos en alquiler usados	
Locales en venta	
Locales en alquiler	
Oficinas en venta	
Oficinas en alquiler	
Casas en venta	



FRANCO MOCCIA

Ministro de Desarrollo Urbano
y Transporte



Durante esta gestión, como ministro de Desarrollo Urbano y Transporte tuve enormes desafíos y muchísimas experiencias enriquecedoras y, sobre todo, la oportunidad única de transformar la Ciudad de Buenos Aires a través del plan de infraestructura más importante y ambicioso de la historia de la Ciudad.

Desde el Ministerio, construimos infraestructura de calidad para todos los vecinos, especialmente en los barrios más relegados. Continuamos con la implementación del Plan Hidráulico, para hacer de Buenos Aires una ciudad cada vez más resiliente y que responda a los desafíos del cambio climático. Cambiamos la forma de gobernar por la Ciudad, con la ejecución de obras de las que se venía hablando hace medio siglo. Desarrollamos el transporte público y creamos y reconfiguramos los diferentes espacios públicos y verdes de la ciudad, como herramientas igualadoras y generadoras de capital social.

Junto con esta transformación de la infraestructura pública, acompañamos y potenciamos el desarrollo privado para que se integre al modelo de ciudad que estamos construyendo: una ciudad para disfrutar, que garantice la integración social y en la que, a través de la creatividad y la innovación, todos podamos desarrollar nuestro potencial, al que responden los nuevos Códigos Urbanístico y de Edificación.

Otro importante aspecto que desarrollamos en el Ministerio es la gestión y divulgación de la información urbanística que manejamos con el objetivo de transparentar la gestión y como una herramienta de colaboración al alcance de los vecinos y profesionales para seguir planificando y construyendo nuestra ciudad, juntos. En este sentido, en esta publicación podrán encontrar una gran parte de toda esa información detallada barrio por barrio.

Solo con pluralidad de voces, y poniendo al vecino en el centro de la planificación fue posible transformar Buenos Aires para siempre.





CARLOS COLOMBO

Subsecretario de Planeamiento



La Subsecretaría de Planeamiento tiene por objetivo principal diseñar políticas que colaboren con una mejor calidad de vida en la Ciudad de Buenos Aires.

En nuestra Ciudad, tal como sucede a nivel mundial, se prevé un crecimiento de la población que trae consigo numerosos desafíos en cuanto a atender las necesidades de los habitantes, tanto en vivienda, como en infraestructura, transporte y servicios básicos.

Este escenario también se presenta como una oportunidad para el desarrollo sostenible. Estamos ante un momento de innovación y de cambios culturales, sociales y urbanísticos que nos exigen pensar estrategias y elaborar propuestas concretas para los vecinos.

Nuestro desafío, hoy, es hacer ciudades más habitables. En ese sentido, el diagnóstico de información territorial es la base del planeamiento urbano. Por eso desde la Subsecretaría utilizamos tecnología de vanguardia, como la fotogrametría digital, para generar datos fundamentales para comprender el comportamiento de la Ciudad.

La información fiable, constante en el tiempo y comparable es imprescindible para la adecuada toma de decisiones en todos los sectores, ya sea público, privado o de la comunidad en general. La comunicación abierta de esos datos a cada sector es el último eslabón en la cadena de producción estadística.

En este sentido, como lo hacemos cada año desde 2008, ponemos a disposición del público este Anuario de Dinámica Urbana que condensa el análisis de los principales aspectos vinculados a la transformación y crecimiento de la Ciudad en 2018. Confiamos en que será una herramienta de suma utilidad para la planificación estratégica.



GUILLERMO RADDAVERO

Director General de Datos,
Estadística y Proyección Urbana



Más de la mitad de la población mundial vive en ciudades. En Latinoamérica, esta cifra asciende al 80%, de acuerdo a datos provistos por ONU-Hábitat. La concentración de población en áreas urbanas tiende a acentuarse con el tiempo y nos presenta retos importantes en términos de desarrollo territorial sostenible e inclusivo, pero sabemos que no se puede mejorar aquello que no se puede medir. Es por esto que Dinámica Urbana se convierte en una herramienta indispensable para la planificación estratégica.

En la Dirección General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana analizamos la información generada a través de relevamientos propios y datos provistos por diferentes fuentes gubernamentales, generando indicadores que nos permiten ver la evolución constructiva en la Ciudad.

La evaluación de los indicadores sostenida en el tiempo es clave dado que permite observar el desarrollo u estancamiento que experimenta cada sector de la Ciudad, conocer el contexto urbano en que se inserta cada política pública orientada a fomentar el desarrollo equilibrado del territorio, y analizar su impacto en la calidad de vida de los vecinos.

¿Cuántas obras nuevas se registraron en la Ciudad? ¿En qué barrios se concentran? ¿Cuál es el destino de estas obras? ¿Existen barrios predominantemente residenciales y otros puramente industriales? ¿Cuál es la superficie promedio de las obras en la Ciudad y dónde se ubican las de mayor extensión? Interrogantes como estos serán respondidos a lo largo del informe.

Dinámica Urbana provee también datos esenciales sobre el mercado inmobiliario, como el valor de venta y alquiler de terrenos, departamentos y oficinas y su variación en el tiempo en cada zona de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Todos los datos relevados son georreferenciados y procesados a partir de herramientas de análisis espacial y estadístico.

La evaluación de los indicadores sostenida en el tiempo es clave dado que permite observar el desarrollo u estancamiento que experimenta cada sector de la Ciudad, conocer el contexto urbano en que se inserta cada política pública orientada a fomentar el desarrollo equilibrado del territorio, y analizar su impacto en la calidad de vida de los vecinos.



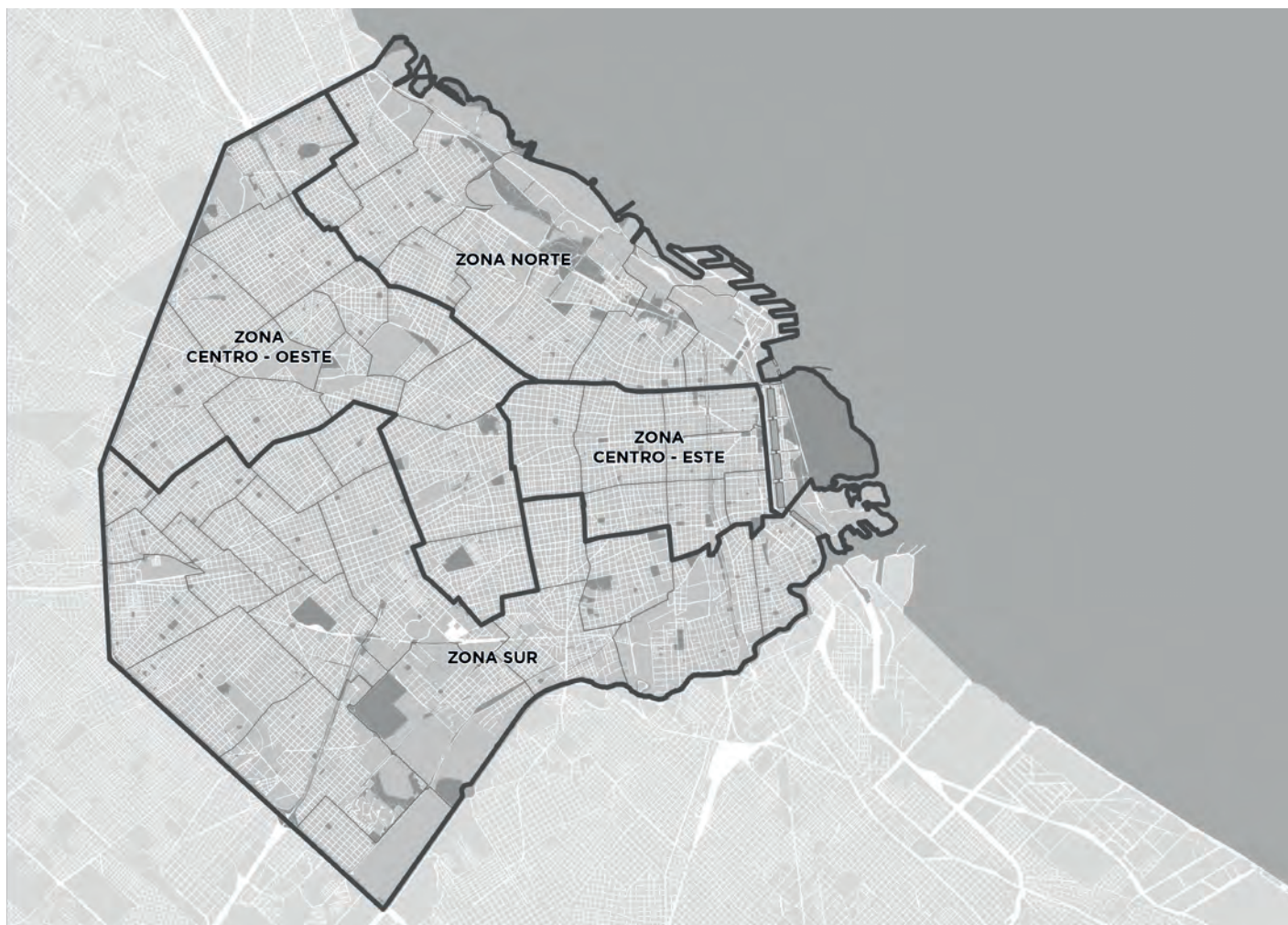


2018

Introducción

El desarrollo de nuevas obras y el mercado inmobiliario constituyen dos de las actividades que más dinamizan la Ciudad de Buenos Aires en términos urbanísticos. El presente informe es una caracterización de esta dinámica en 2018 desde la perspectiva del planeamiento urbano: un análisis espacial a partir de la información territorial disponible y generada. Si bien no es objeto de este análisis, resulta necesario contextualizar el año 2018 en un sentido más amplio por dos factores coyunturales. En primer lugar, el 2018 representó un año de cambios en términos normativos. Este año significó el fin del Código de Planeamiento Urbano para dar inicio al nuevo Código Urbanístico y la Ley para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable. En segun-

do lugar, el 2018 estuvo marcado por disparidades en el valor del dólar. Esto se manifestó en los precios de venta y alquiler de las propiedades, el costo de la construcción, la confianza para acceder a créditos hipotecarios, entre otros. Como área de planeamiento urbano, analizar la actividad constructiva e inmobiliaria hasta 2018 y su desarrollo posterior a la aprobación de la nueva normativa, es indispensable para comprender la situación actual de esta dinámica y las tendencias por venir. En otros términos, este análisis no sólo resulta necesario para formular el diagnóstico base para el establecimiento políticas urbanas estratégicas y sustentables, sino que también permite comprender posibles escenarios futuros.



En cuanto a la estructura del informe, la primera parte se caracteriza el escenario desarrollado por la actividad de la construcción. En ella se consideran las obras nuevas registradas, los finales de obra y las obras iniciadas, en relación a distintas variables tales como su localización espacial, la actividad destinada, la magnitud de la obra y su evolución a lo largo de los últimos meses o años. En relación a las obras nuevas, se desarrolla un breve análisis sobre la actividad en los distintos distritos que componían el CPU, con foco en zonas que se consideraron emergentes en 2018 debido a la intensificación de la construcción.

En la segunda parte, el informe presenta un resumen estadístico de las distintas variables asociadas al mercado inmobiliario. En esta sección, se analiza la dinámica de esta actividad en relación a los terrenos, departamentos, locales comerciales, oficinas y casas, tanto en venta como en alquiler. Además, se observan características en relación a la distribución geográfica, el tamaño del inmueble, los ambientes y la evolución

de los precios 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 Datos, Estadísticas y Proyección Urbana.

Considerando la valorización inmobiliaria y la ubicación geográfica de los distintos barrios de la Ciudad, se formaron cuatro zonas en las que agrupan barrios donde se identifican 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.





Resumen ejecutivo

OBRAS

- » 2018 fue el año con **mayor cantidad de obra nueva desde 1978**. La Ciudad registró un total de 3.830.322 m², un 34% más que en 2017.
- » Los tres barrios más dinámicos de la Ciudad respecto a obras registradas en 2018 fueron **Palermo, Caballito y Villa Urquiza**.
- » Las **viviendas multi familiares de uso mixto** predominan en las obras nuevas, registrando un aumento del 5% sobre el total respecto de 2017.
- » Las obras **mayores a 5.000 m²** son en cantidad el 9% y representan en volumen el 43% del total de los metros cuadrados registrados en 2018.
- » En 2018 **se iniciaron 1.652 obras**, cantidad que supera la suma de las obras iniciadas en 2016 y 2017 (1.585 en total).
- » De las obras registradas en 2018, **el 49% se iniciaron durante el mismo año**.
- » Los **Finales de obra** registrados aumentaron un 16% respecto a 2017.

MERCADO INMOBILIARIO

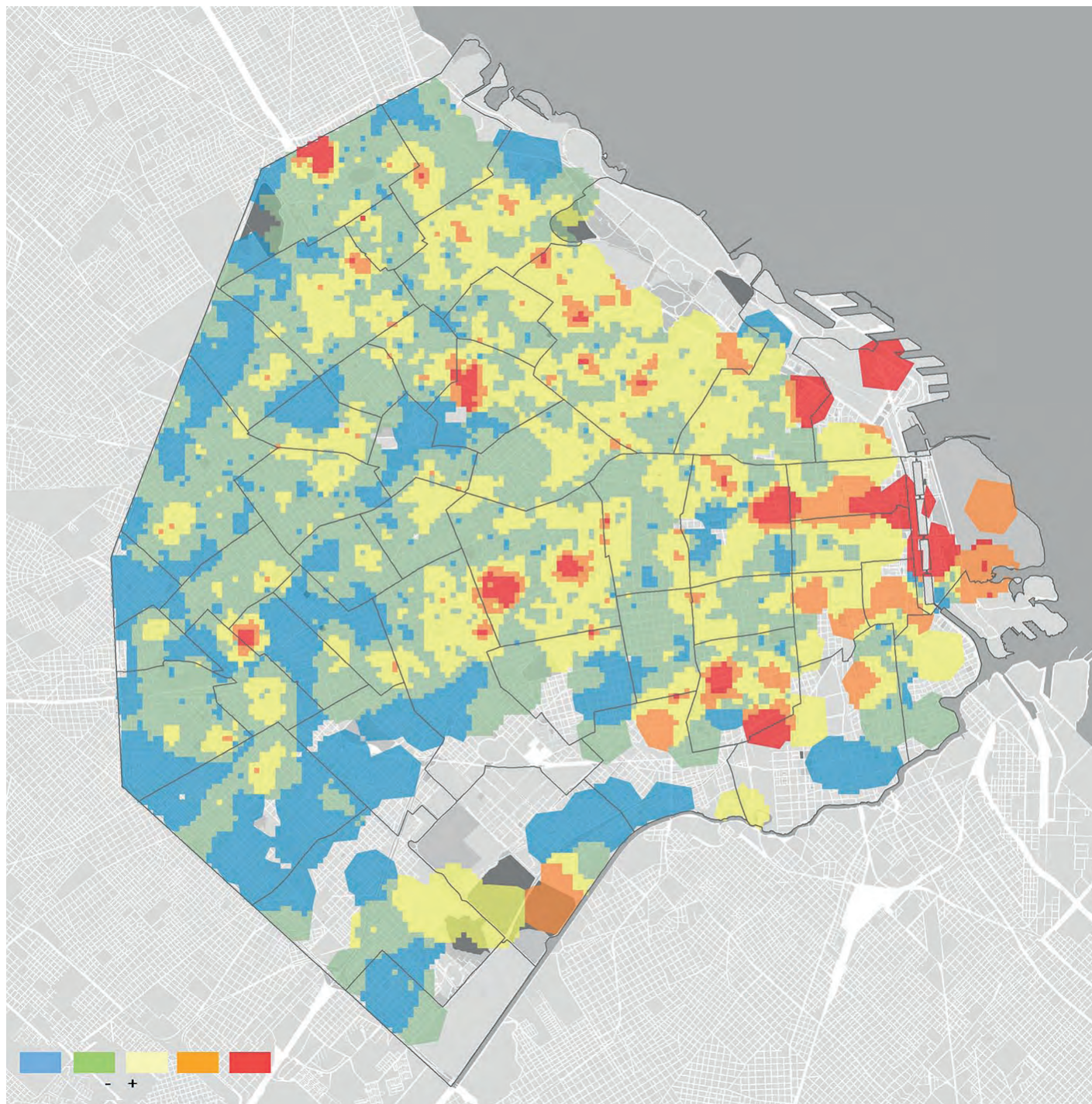
- » El valor promedio de los **terrenos en venta** en la Ciudad (U\$D 2.547/m²) aumentó un 37% respecto de 2017 y la Zona Oeste mostró la mayor variación con un aumento del 35,1%.
- » El Área Central mostró el precio promedio más alto de la Ciudad (U\$D 4.563,8/m²) en **departamentos a estrenar en venta**, siendo Puerto Madero y Retiro los barrios de mayor peso.
- » Si bien la Zona Sur presentó el menor precio promedio de la Ciudad en **departamentos usados en venta**, se destaca Barracas con el mayor valor en esta zona y un incremento del 6,9%.
- » En **departamentos a estrenar**, La Boca mostró un incremento en el valor promedio de alquiler de un 52,9%.
- » Los dos barrios con el valor promedio de **alquiler mensual más elevado de la Ciudad en departamentos usados**, pertenecen al área central, Monserrat y Puerto Madero.
- » El precio promedio de los **locales en venta** aumentó un 11,8% de un año a otro, siendo la zona Centro-Este la de mayor cantidad de ofertas.
- » Respecto a **locales en alquiler**, Recoleta exhibió el mayor valor promedio de la Ciudad (U\$D 26,9/m²).
- » La Zona Norte muestra el mayor valor promedio de la Ciudad en **oficinas en venta** (U\$D 3.179,0/m²).
- » Respecto a **oficinas en alquiler**, la Zona Sur presentó uno de los mayores valores promedio (U\$D 14,1/m²), apenas inferior a la Zona Norte. Las ofertas dentro del Distrito Tecnológico mostraron los mayores valores de la Zona Norte (U\$D 17,0/m²).





Variación 2017 - 2018

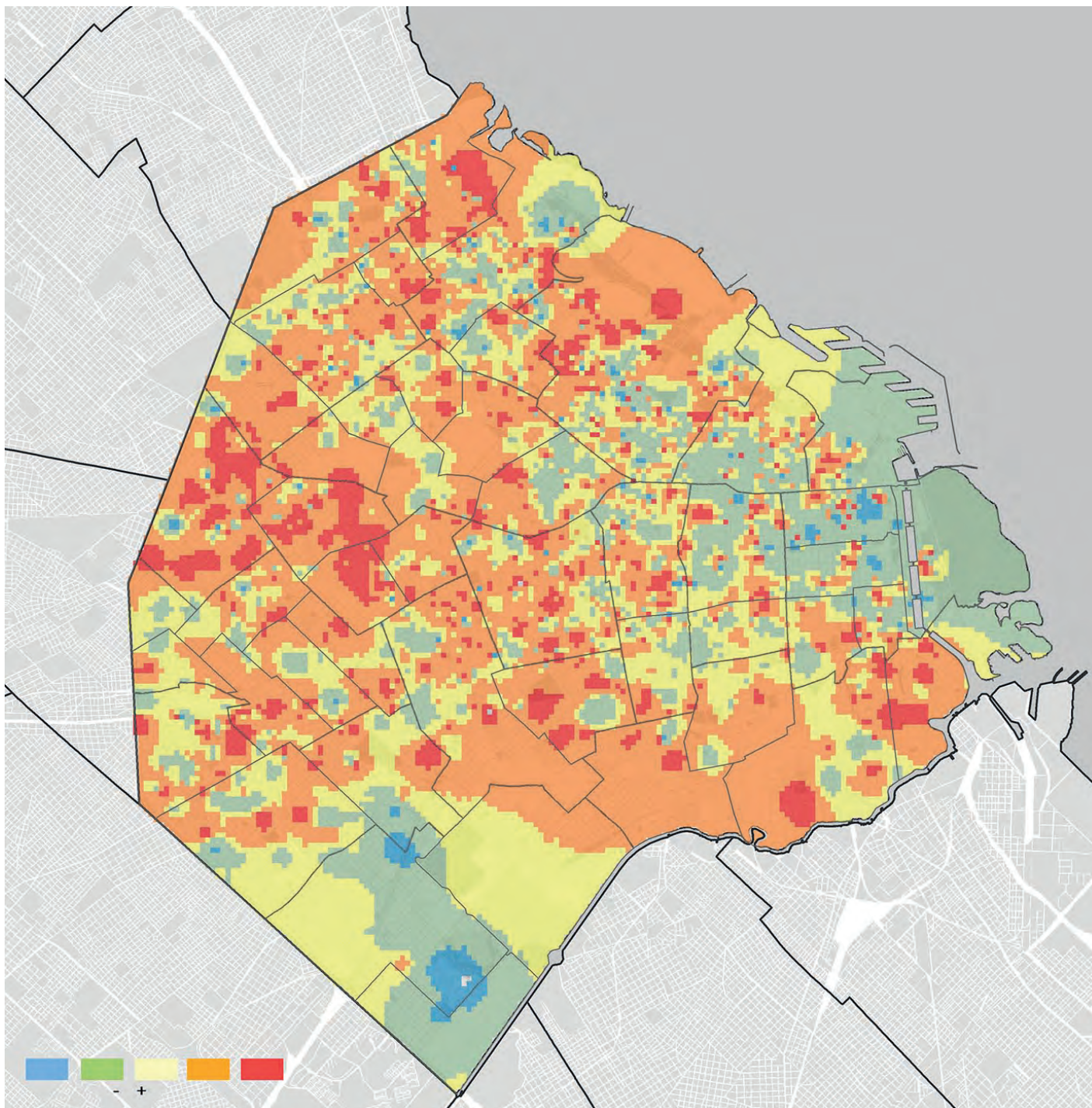
Obras nuevas registradas





Variación 2017 - 2018

Departamentos en venta a estrenar





Variación 2017 - 2018

Variaciones interanuales

OBRAS

RUBRO	2018	2017	VARIACIÓN ANUAL
Registradas nuevas ⁽¹⁾	3.830.821 m ²	2.854.761 m ²	+34,2%
	1.600 u	1.267 u	+26,3%
Finales ⁽¹⁾	1.487.803 m ²	1.348.391 m ²	+10,3%
	1.257 u	1.077 u	+16,7%
Registradas < 5.000 m ² ⁽¹⁾	1.683.028 m ²	1.167.387 m ²	+44,2%
	143 u	76 u	+88,2%
Iniciadas ⁽²⁾	1.652 u	982 u	+68,2%

MERCADO INMOBILIARIO⁽³⁾

RUBRO	2018	2017	VARIACIÓN ANUAL
Terrenos en venta	2.547 U\$/m ²	1.859 U\$/m ²	+37,0%
Casas en venta	2.176 U\$/m ²	1.751 U\$/m ²	+24,3%
Departamentos en venta a estrenar	3.574 U\$/m ²	3.347 U\$/m ²	+6,8%
Departamentos en venta usados	3.188 U\$/m ²	3.073 U\$/m ²	+3,7%
Departamentos en alquiler a estrenar ⁽⁵⁾	14.000 ARS	13.000 ARS	+7,7%
Departamentos en alquiler usado ⁽⁵⁾	13.000 ARS	12.000 ARS	+8,3%
Locales en venta	3.041 U\$/m ²	2.719 U\$/m ²	+11,8%
Locales en alquiler	17,3 U\$/m ²	16,1 U\$/m ²	+7,5%
Oficinas en venta	2.402 U\$/m ²	2.216 U\$/m ²	+8,4%
Oficinas en alquiler	13,3 U\$/m ²	13,2 U\$/m ²	+0,8%
Valor dólar ⁽⁴⁾	28,1 U\$D	16,5 U\$D	+70,4%

Fuentes:

1. Elaboración propia en base a información de DGROC SSREGIC.
2. Elaboración propia en base a información de DGFYCO AGC.
3. Elaboración propia en base a ofertas inmobiliarias de mercado.
4. Banco de la Nación Argentina.

Referencias:

5. Valor promedio mensual.





Obras





2018

Obras nuevas registradas

En 2018, la superficie registrada se concentró en tres barrios: Palermo, Caballito y Villa Urquiza.

El distrito de carácter residencial (R) predominó en los permisos otorgados de obra nueva y modificación.

En 2018, el distrito APH (Áreas de Protección Histórica) registró menor cantidad de superficie de obras nuevas construidas y de permisos otorgados respecto de 2017.



En 2018, los tres barrios más dinámicos de la Ciudad respecto a la superficie registrada en obras a construir fueron Palermo, Caballito y Villa Urquiza. Asimismo, 2018 fue el año con mayor superficie de obra nueva registrada luego de 1977, año posterior a la sanción del Código de Planeamiento Urbano (CPU). Además, es el noveno año con mayor registro de obra nueva desde 1935. En el caso particular de Caballito, este barrio registró más del doble de superficie en obra nueva y mayor densidad de metros cuadrados con respecto a 2017. A su vez, se destacaron los casos de Villa Soldati y Nueva Pompeya porque cuadruplicaron su actividad. En cuanto a las obras mayores a 5.000 m², los cinco barrios que concentraron mayor cantidad de esas obras fueron: Palermo, Caballito, Belgrano, Puerto Madero y Villa Urquiza. Respecto a la superficie construida (m²), las mayores superficies se concentraron en Caballito, Palermo y Puerto Madero, Saavedra y Villa Soldati.

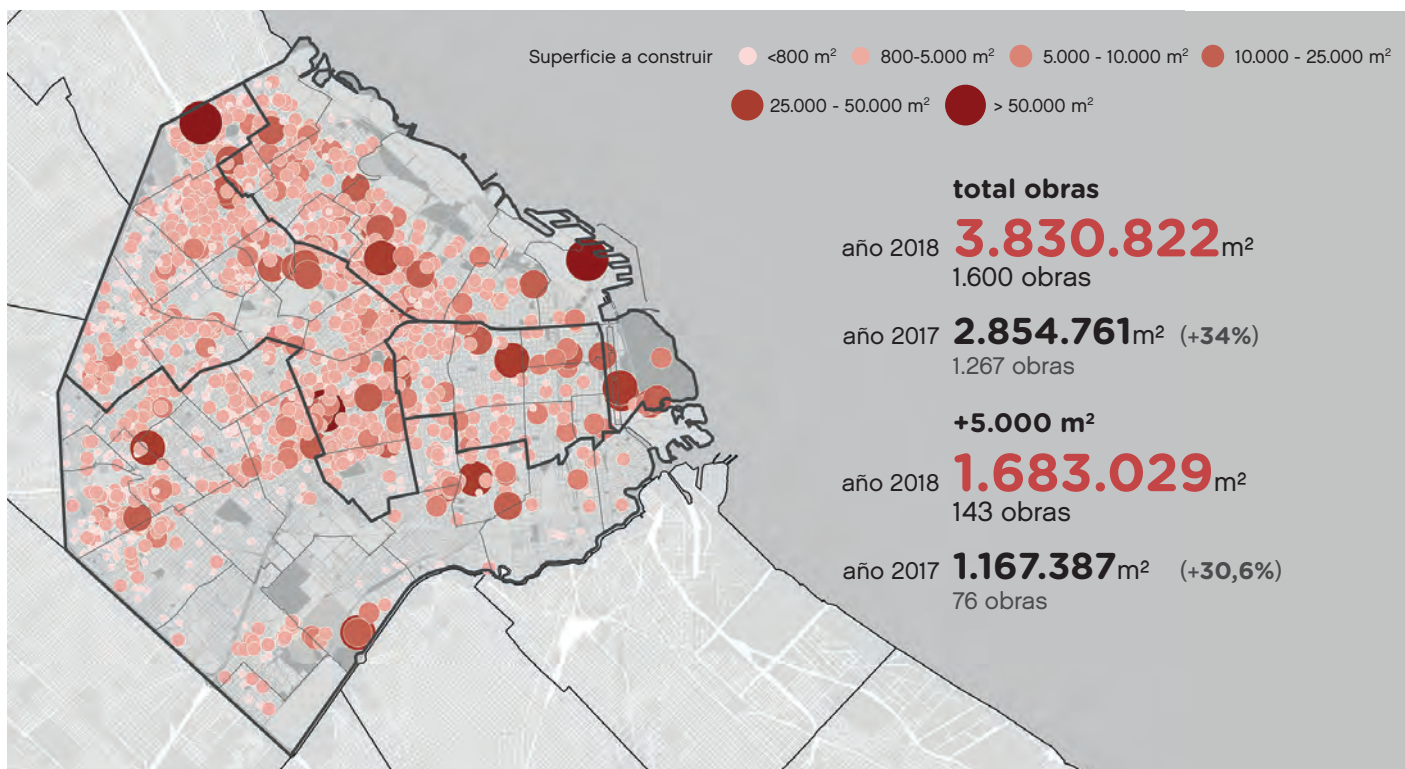
El 82,5% de la superficie de obra nueva se destinó a las viviendas multifamiliares, incrementándose en un 5% con respecto al año 2017. Los barrios que concentraron la mayor cantidad de obras para este uso fueron: Palermo, Caballito y Villa Urquiza, indicando una fuerte tendencia en materia constructiva que se mantiene hace varios años, repercutiendo en la densidad edilicia.

En relación al 2018, los barrios de Retiro y San Nicolás fueron los que menos superficie nueva registraron destinada a uso multifamiliar.

Otros usos que le siguieron en importancia fueron: viviendas unifamiliares (concentrándose en barrios como Villa Devoto, Mataderos y Villa Urquiza), comercios y oficinas. Contrariamente, las obras nuevas con menor superficie construida se destinaron a educación, salud y usos industriales. Esta tendencia se repitió en el período considerado de 2014 a 2018, indicando que no hubo cambios significativos en cuanto a los usos.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia en base a datos de SSREGIC.





Superficie total construida y cantidad de obras nuevas registradas. Año 2018

17 barrios

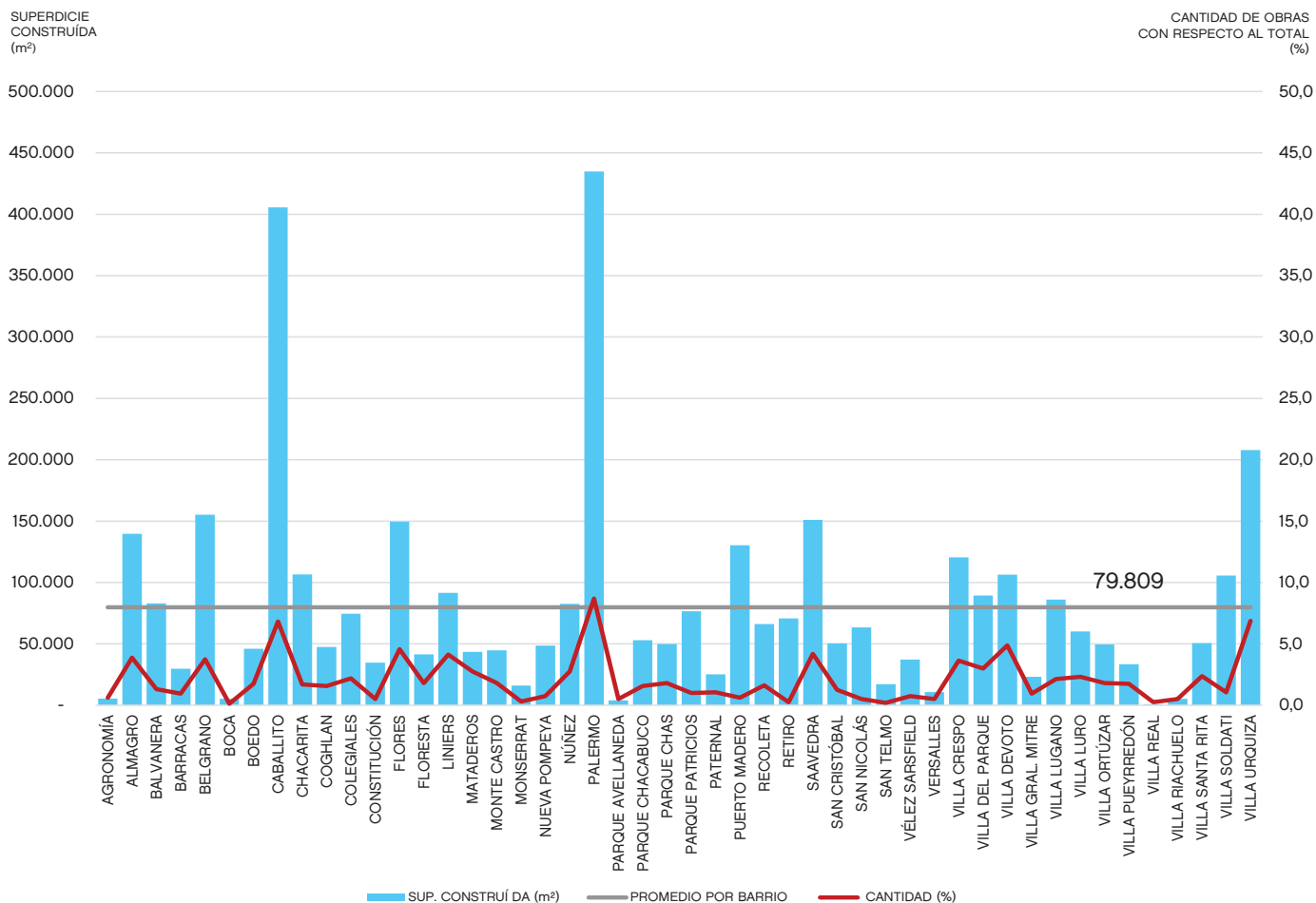
por encima del promedio Ciudad.

31 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

0 barrio

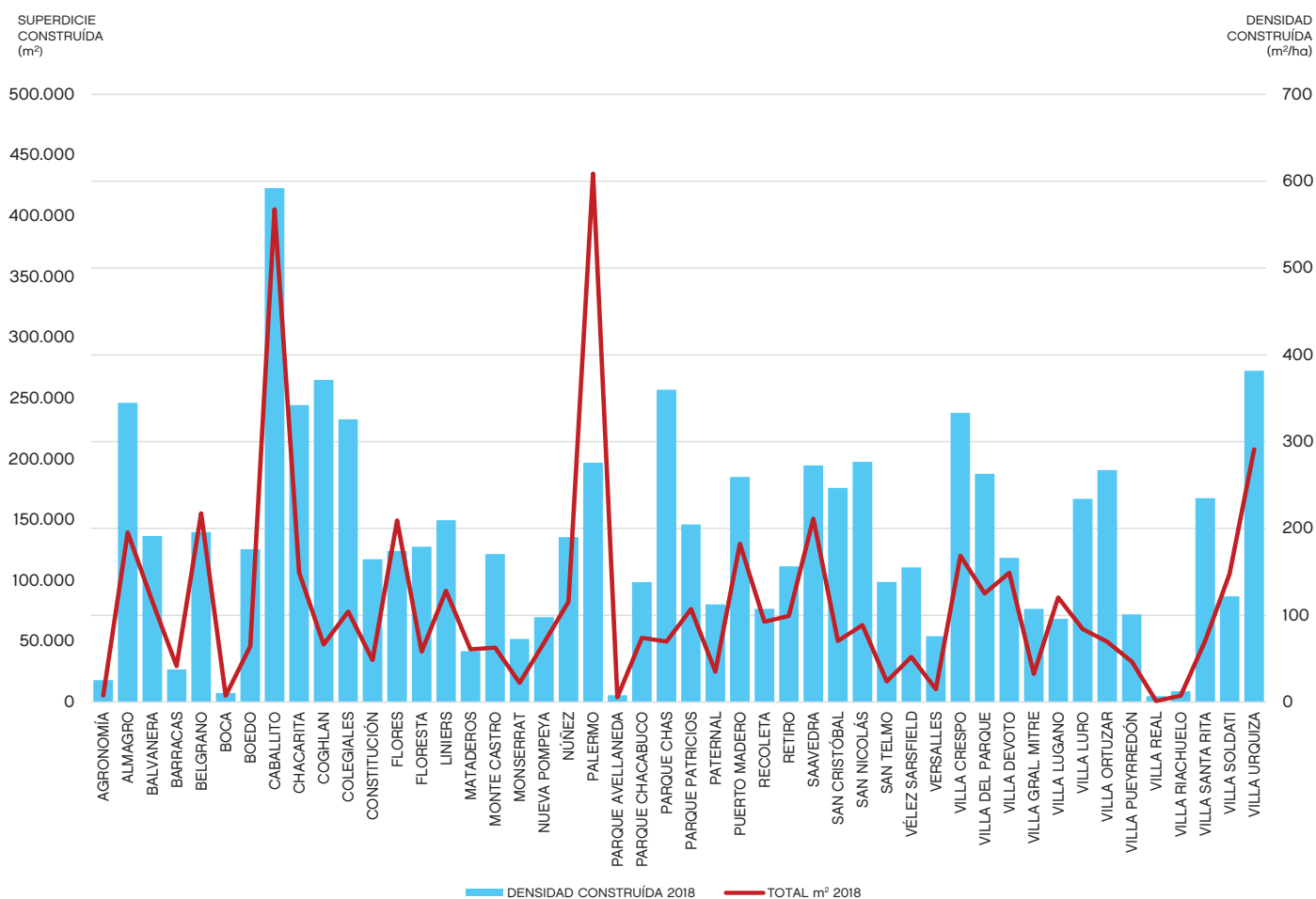
sin registros de obras.



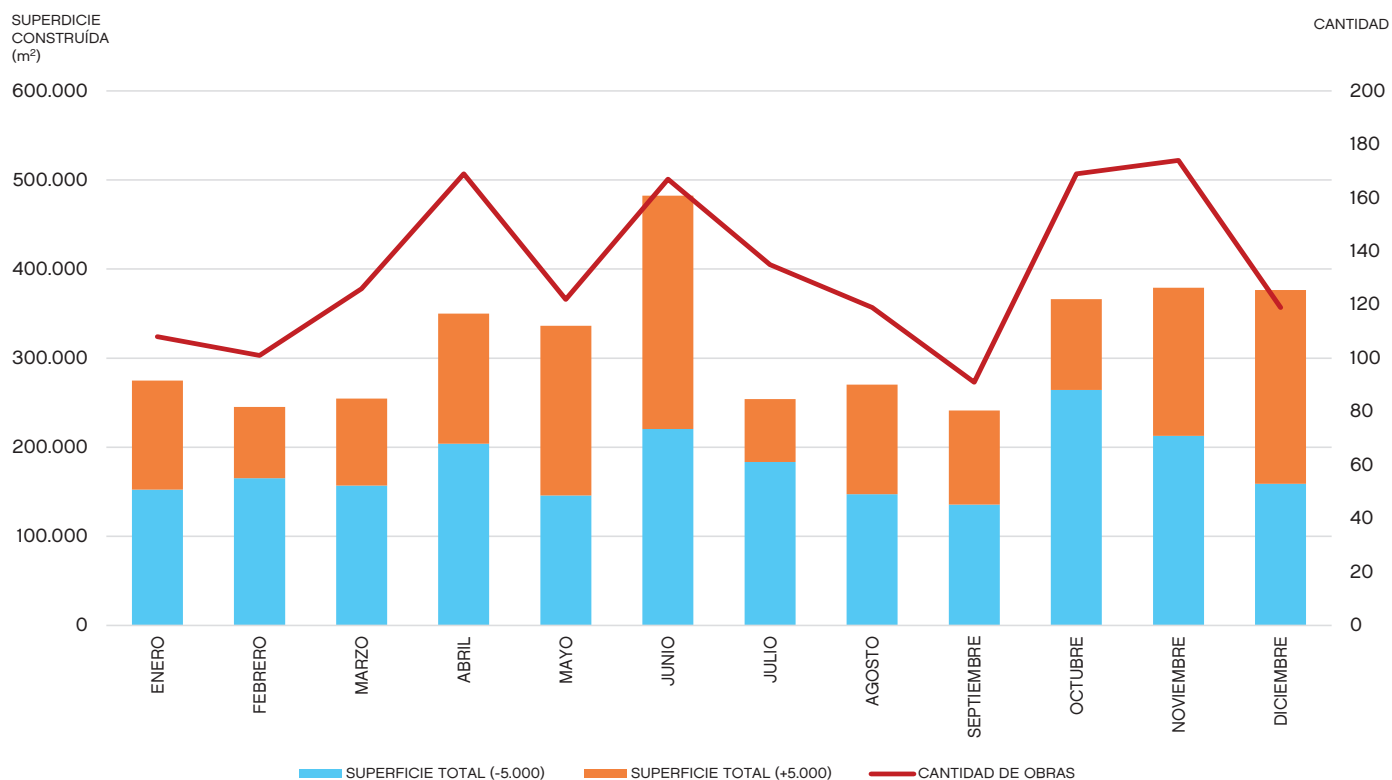


OBRAS NUEVAS REGISTRADAS

Superficie total construida y densidad constructiva por hectárea. Año 2018

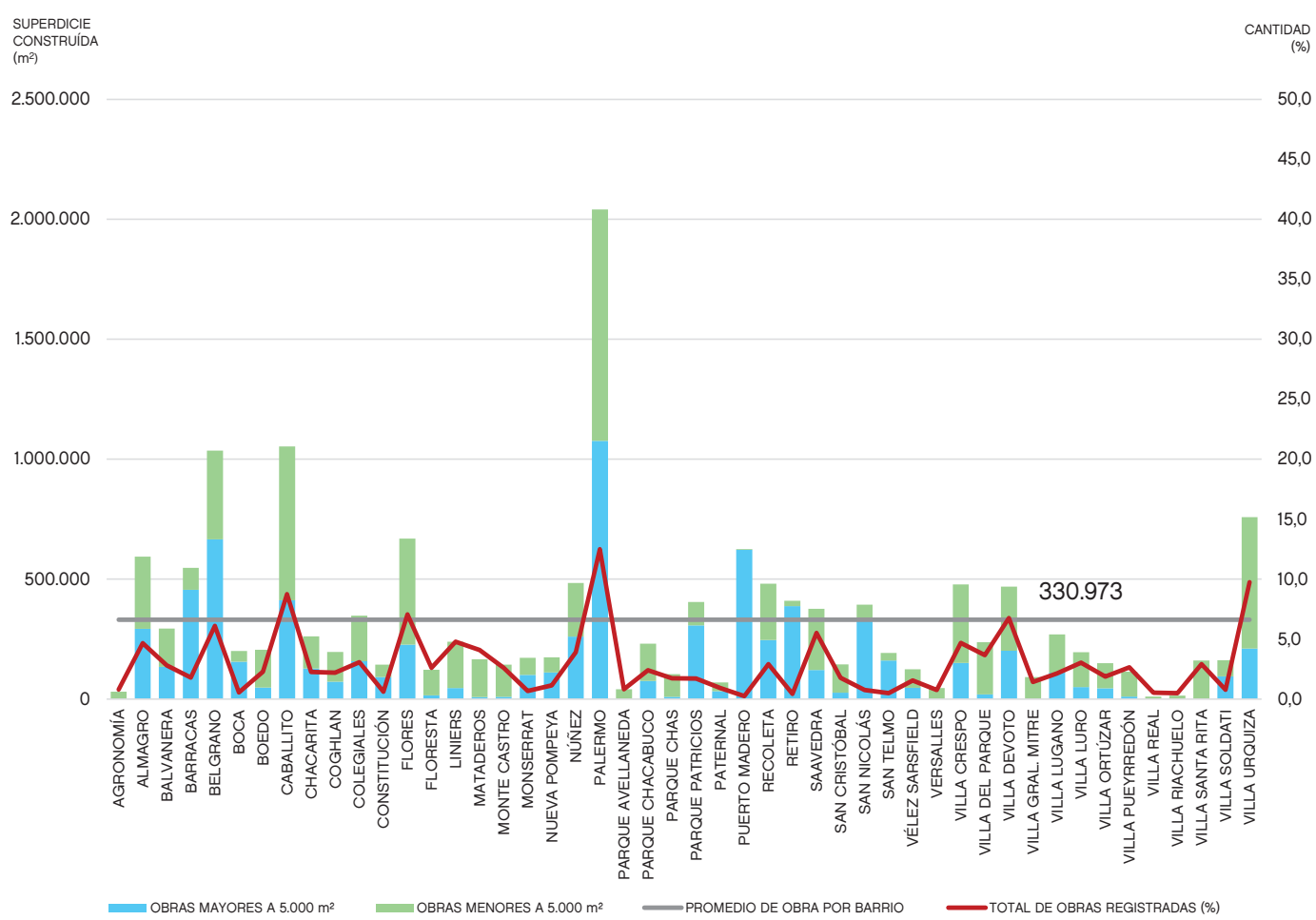


Evolución mensual superficie total construida según tipo de obra. Año 2018

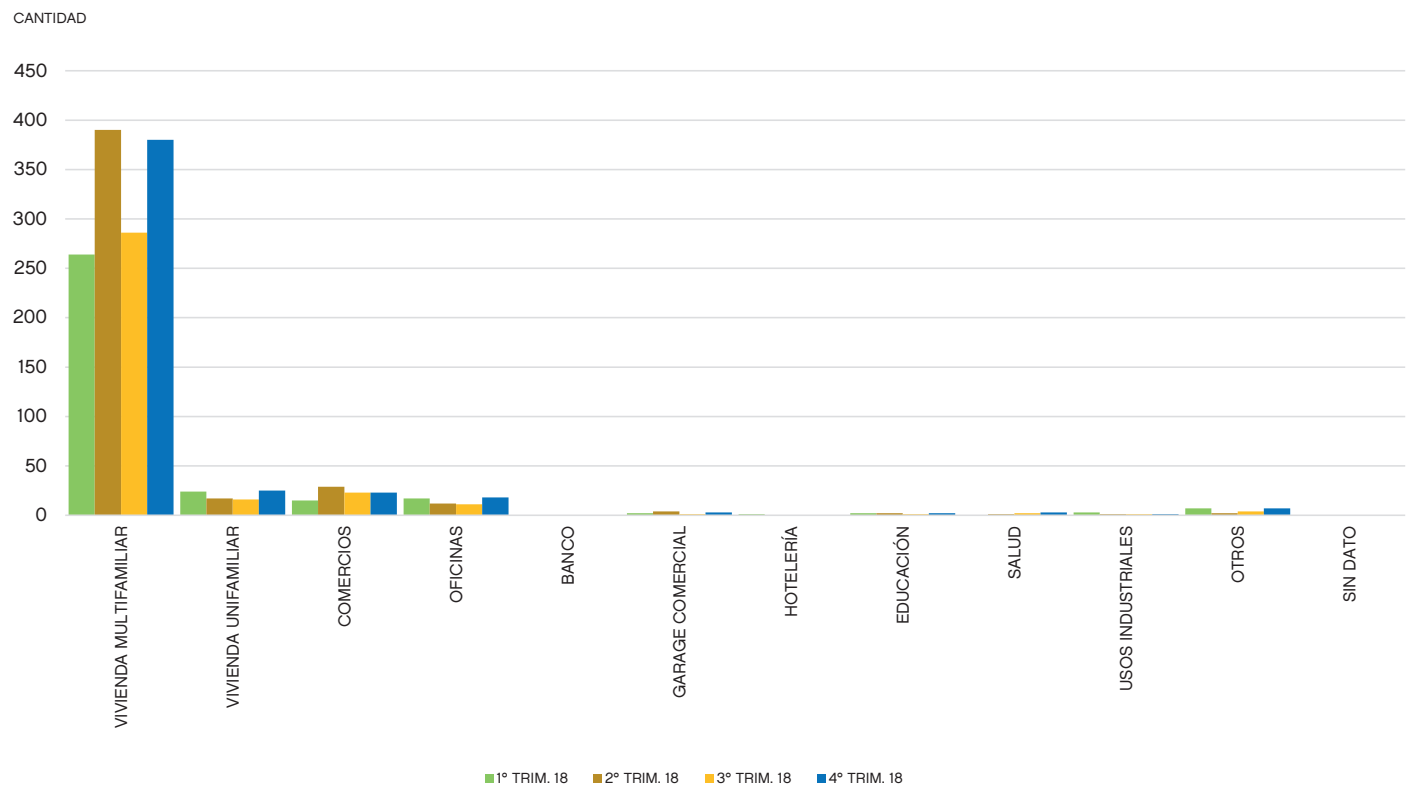




Superficie total construida y cantidad de obras nuevas registradas. 2014-2018



Evolución trimestral cantidad obras nuevas registradas según destino. Año 2018





OBRAS NUEVAS REGISTRADAS

Al analizar la superficie construida, y la cantidad de permisos otorgados de cada Distrito de Zonificación correspondiente al Código de Planeamiento Urbano (CPU), se deduce que la tipología R (zonas de carácter residencial) tuvo mayor incidencia en relación con las demás tipologías de zonificación:

casi el 40% de la superficie construida (tanto para obra nueva como de modificación), y casi un 60% del total de permisos otorgados.

El Distrito U (referente a barrios y urbanizaciones específicas dentro de la Ciudad de Buenos Aires) es el segundo en cuanto a superficie construida, supera-

do en un 20% del total de metros construidos (correspondientes tanto a obras nuevas como de modificación), y en un 9 % del total de los permisos otorgados. En este sentido, el distrito E (correspondiente a equipamientos) se ubica en el tercer lugar, alcanzando el 11,5% del total de permisos otorgados en 2018.



En 2018 se observa un aumento tanto del número de permisos como de la superficie a construir (correspondiente a obras nuevas y de modificación) respecto del año 2017, según los diferentes Distritos de Zonificación correspondientes al Código de Planeamiento Urbano (CPU). La única excepción fue la zonificación APH, ya que

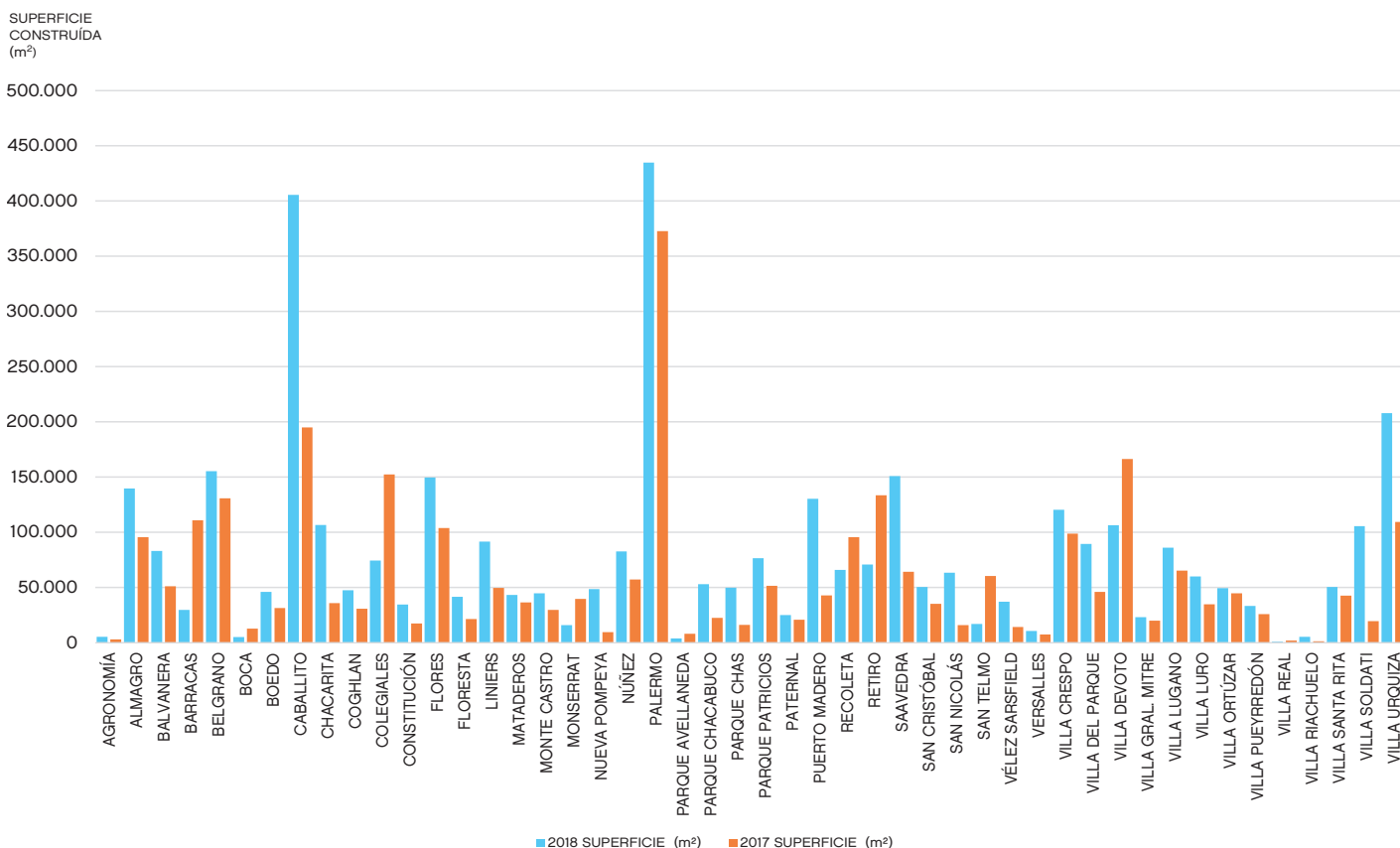
los permisos y las superficies construidas de 2017 superaron a las de 2018.

Los incrementos más significativos se dieron en los Distritos de tipo R y de tipo U. El incremento en el Distrito U se puede explicar, en parte, por la cantidad de obras nuevas y de modificación y/o ampliación en el barrio de Villa Sol-

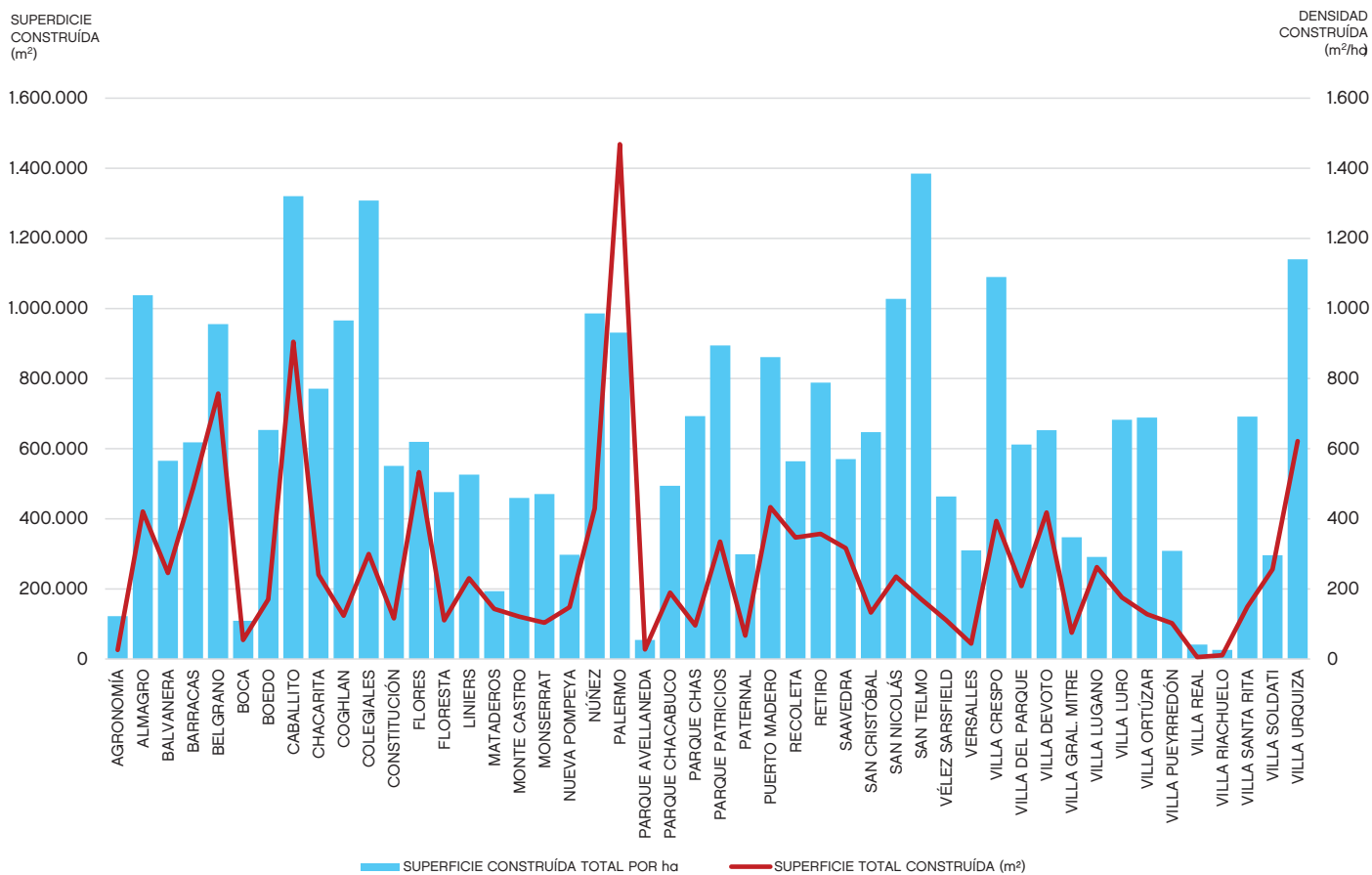
dati, más específicamente, en la zona denominada "Villa Olímpica". Si bien en el 2017 también hubo obras, fueron minoritarias respecto del 2018. El distrito R, por su parte, evidencia un aumento de más del 30% de superficie construida y un 23% más del total de permisos respecto al 2017.



Superficie construida en obras nuevas registradas. Años 2017-2018



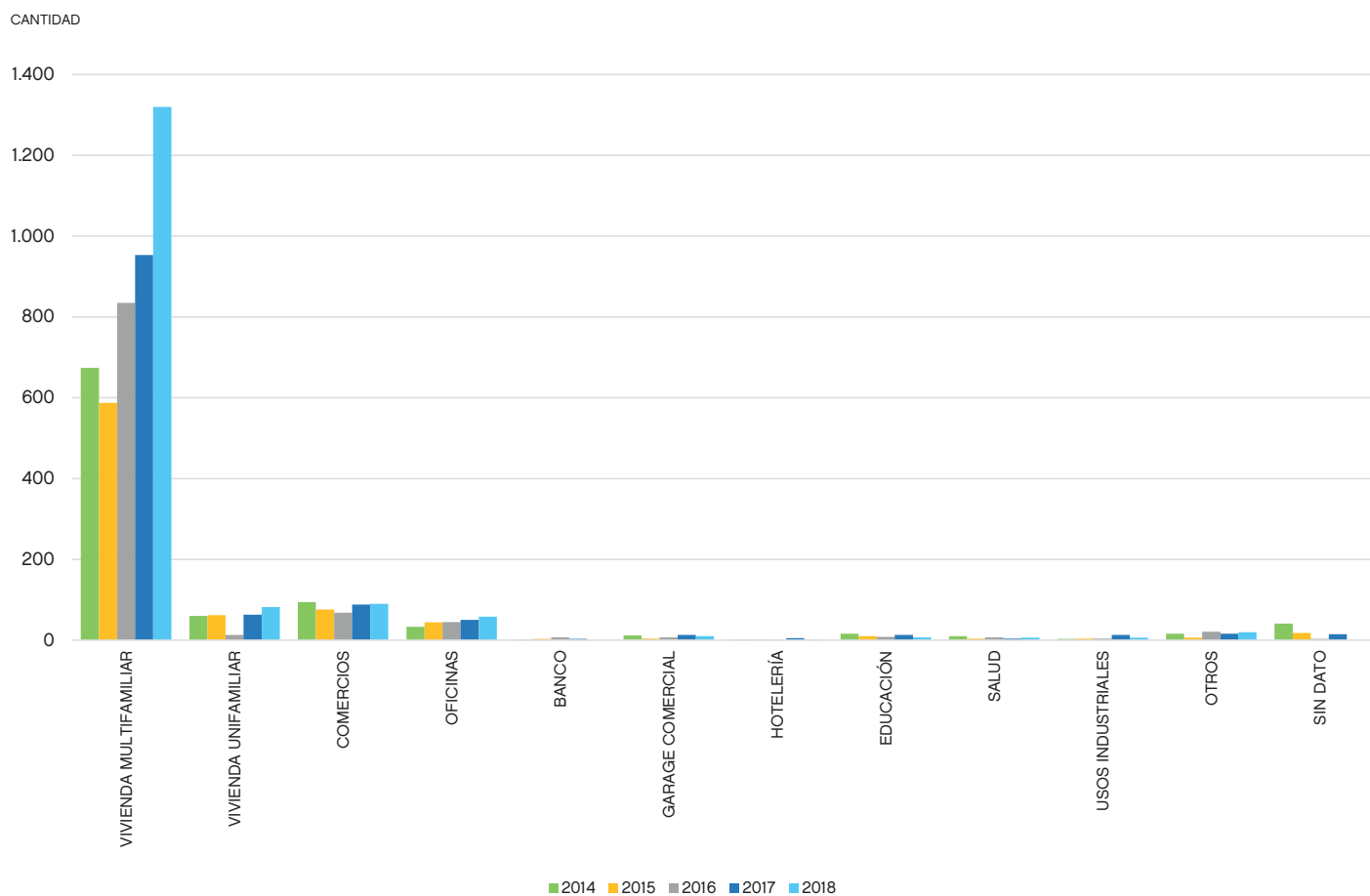
Superficie total construida y densidad constructiva por hectárea. Año 2014-2018





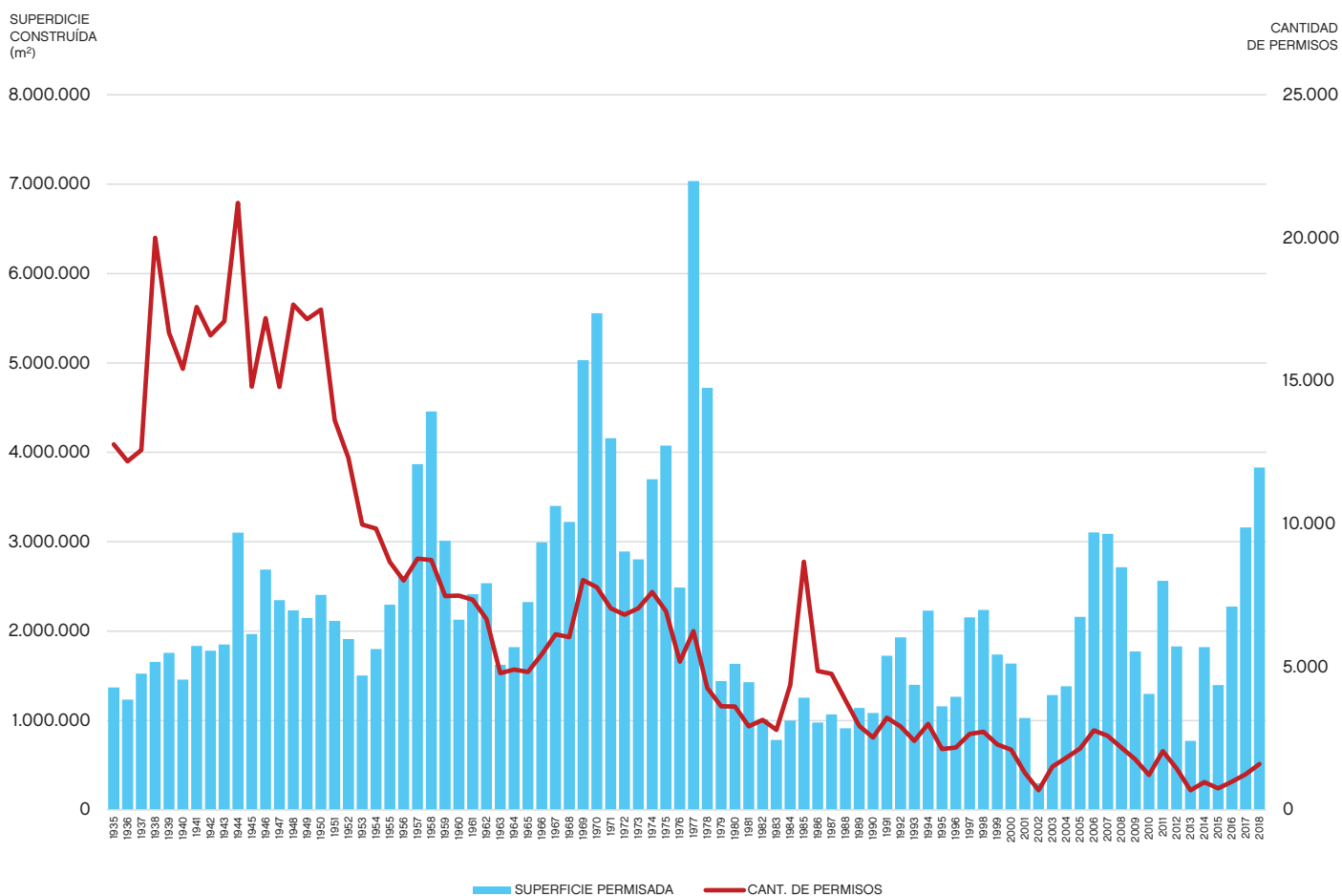
OBRAS NUEVAS REGISTRADAS

Evolución anual de la cantidad de obras nuevas según el destino. Años 2014-2018

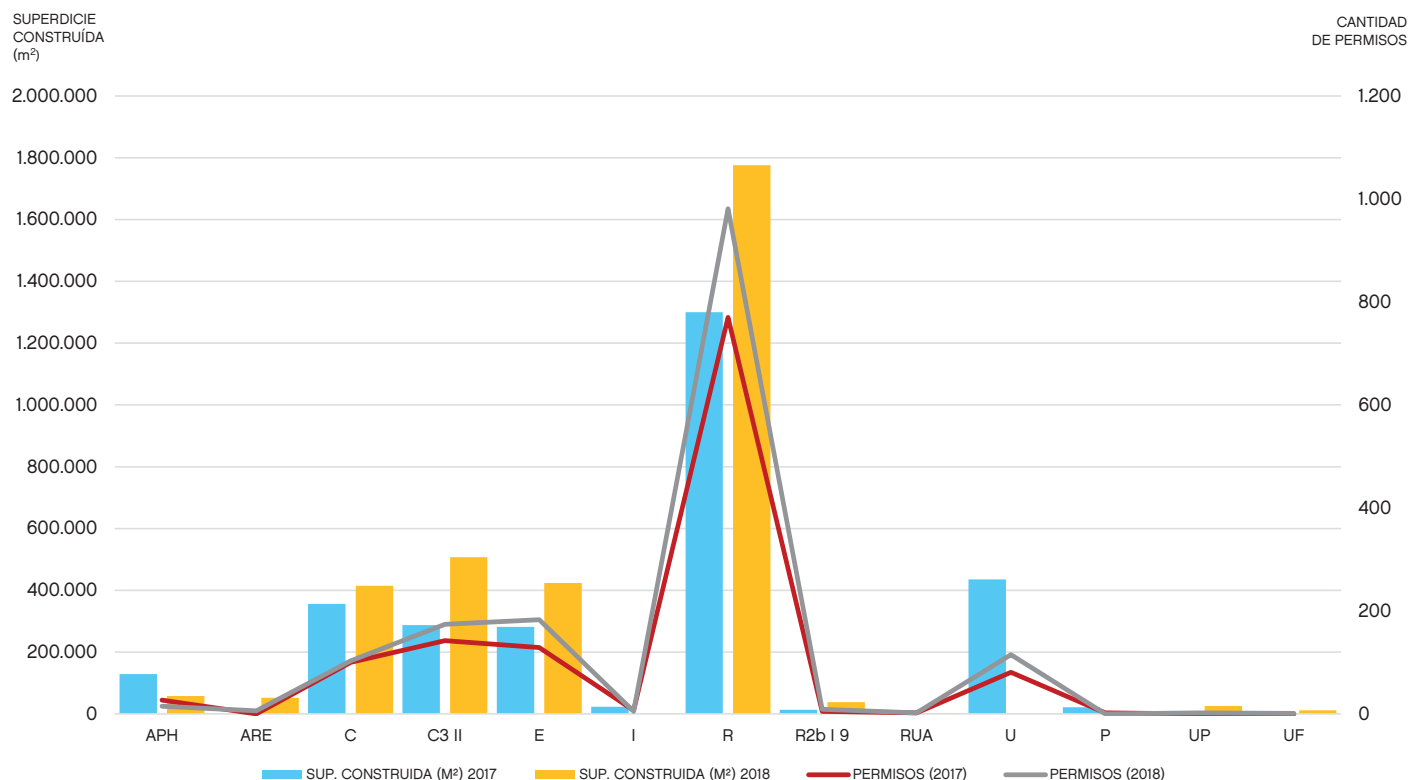




Evolución histórica de la superficie permitida y cantidad de registros. Años 1935-2018



Superficie construida (m²) y cantidad de permisos por distrito. Años 2017-2018





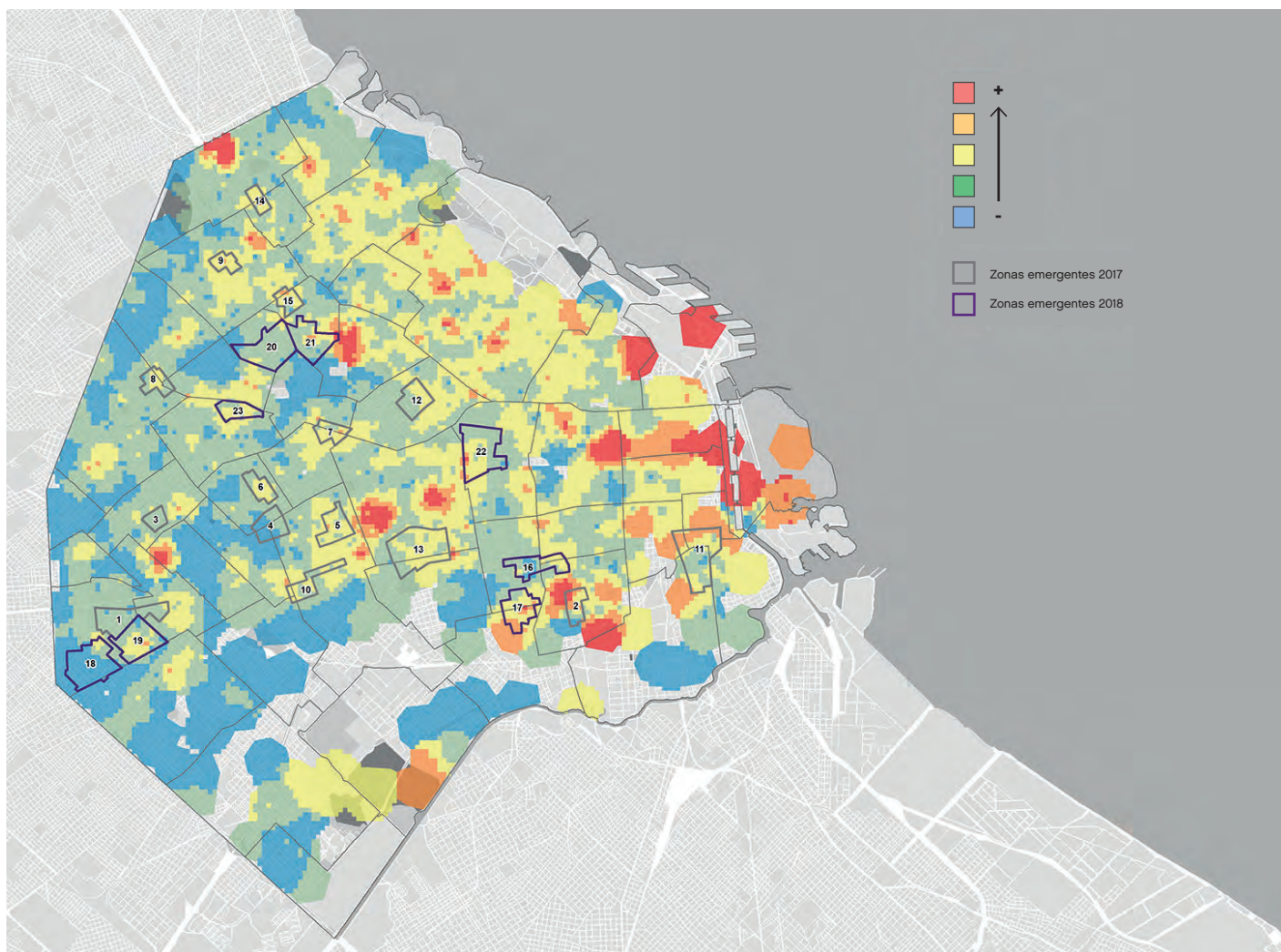
Análisis zonas emergentes

Para el año 2018 se destacan ocho nuevas zonas emergentes, respecto del año anterior. Esto significa que se trata de unas zonas que, en el año 2017, no se habían hecho notorias, pero que, al año siguiente, dados los metros construidos y la cantidad de obras concentradas en determinada área, es que se puede hablar de “zonas emergentes” en el 2018, destacando las zonas de Almagro y Villa del Parque, como de elevada densidad constructiva.

Estas zonas se localizan en Boedo, Liniers, Mataderos (entorno Hospital Santojanni) Nueva Pompeya (entorno Distrito tecnológico) Parque Chas, Villa Ortuzar, Almagro y Villa del Parque. En este sentido, acá es posible identificar zonas emergentes debido a la conside-

ración de dos factores concomitantes: la superficie construida y la cantidad de obras. En los casos de la zona 19 y la zona 17, la actividad constructiva registrada se incrementó entre 8 y 11 veces con respecto al año anterior.

Asimismo, es posible observar que las zonas que fueron consideradas emergentes en el 2017, han disminuido su ritmo constructivo a excepción de los casos observados en Zona 5 y Zona 14, los cuales intensificaron aún más su actividad. Con respecto a la Zona 11, la cantidad de obras registradas fueron similares en ambos años. Sin embargo, la diferencia se observa en la superficie registrada para las mismas, disminuyendo un 91,0%.





Zona	2017		2018		Zonas emergentes 2017-2018				
	Superficie (m ²)	Cantidad de Obras nuevas	Superficie (m ²)	Cantidad de Obras nuevas	Sup. Total 2017-2018	Variación en sup. registrada (%)	Promedio registrado	Superficie zona (ha.)	Densidad de obra (m ² /ha)
Zona 1 - Liniers - Villa Luro	45.169	24	17.394	15	62.563	- 61,5	1.882,0	63,4	986,3
Zona 2 - Parque Patricios	25.278	6	2.845	1	28.123	- 88,7	4.212,9	29,4	956,6
Zona 3 - Monte Castro	10.555	5	2.013	2	12.569	- 80,9	2.111,0	17,8	704,9
Zona 4 - Villa Santa Rita - Flores - Floresta	18.239	24	9.304	12	27.543	- 49,0	759,9	40,6	679,1
Zona 5 - Flores - Calle Méndez de Andes	21.545	9	37.303	14	58.848	+ 73,1	2.393,9	41,8	1.408,9
Zona 6 - Villa Santa Rita	18.376	12	16.516	7	34.892	- 10,1	1.531,3	28,3	1.231,2
Zona 8 - Paternal	15.950	9	12.186	6	28.137	- 23,6	1.772,3	27,0	1.042,1
Zona 7 - Villa Pueyrredón - Villa Devoto - Agronomía	16.865	7	16.530	7	33.395	- 2,0	2.409,3	29,5	1.133,6
Zona 9 - Villa Urquiza	23.591	13	22.018	5	45.609	- 6,7	1.814,7	20,4	2.234,6
Zona 10 - Flores - Av. San Pedrito	30.064	12	9.726	6	39.790	- 67,7	2.505,4	36,2	1.100,4
Zona 11 - San Telmo	114.022	8	10.218	7	124.240	- 91,0	14.252,7	99,6	1.247,0
Zona 12 - Villa Crespo	59.279	12	17.810	8	77.089	- 70,0	4.939,9	40,3	1.911,5
Zona 13 - Caballito - Parque Chacabuco	68.007	35	51.283	24	119.290	- 24,6	1.943,1	106,7	1.118,1
Zona 14 - Coghlan - Saavedra	15.860	9	26.973	6	42.833	+ 70,1	1.762,2	19,0	2.255,6
Zona 15 - Villa Urquiza - Villa Ortuzar	26.648	9	9.441	3	36.089	- 64,6	2.960,9	23,7	1.525,3
Zonas emergentes 2017	509.447	194	261.561	123	771.008	- 48,7	47.251,5	623,7	19.535,0
Zona 16 - Boedo - San Cristóbal - Parque Patricios - (entorno Juan De Garay)	12.524	2	25.812	15	38.336	+ 106,1	1.720,8	47,8	540,0
Zona 17 - Boedo - Nueva Pompeya (Distrito Tecnológico)	4.121	2	40.052	12	44.173	+ 871,9	3.337,7	52,4	765,1
Zona 18 - Liniers Este - Mataderos (entorno Hospital Santojanni)	6.531	5	18.744	21	25.275	+ 187,0	892,6	85,7	218,8
Zona 19 - Liniers Oeste	2.744	8	34.134	20	36.878	+ 1144,0	1.706,7	66,9	510,1
Zona 20 - Parque Chas	15.850	13	42.104	24	57.954	+ 165,6	1.754,3	82,5	510,7
ZONA 21 - Villa Ortuzar	10.396	4	29.111	15	39.507	+ 180,0	1.940,7	61,8	470,7
ZONA 22 - Almagro	24.617	9	54.540	18	79.157	+ 121,6	3.030,0	88,8	613,9
ZONA 23 - Villa del Parque	8.782	7	26.051	12	34.833	+ 196,6	2.170,9	31,3	831,8
Zonas emergentes 2018	85.565	50	270.548	137	356.113	+ 216,2	16.553,7	517,2	4.461,0





2018

Finales de obra

Las obras finales construidas (m²) en el año 2018 superaron en un 10% a las del año 2017. Las viviendas multifamiliares siguen siendo el destino más común, localizándose en los barrios de Núñez, Palermo y Villa Urquiza. Por su parte, en los rubros de comercios y oficinas, Núñez, Flores y Floresta fueron los barrios destacados.



En 2018, el barrio de Núñez concentró la mayor superficie construida, superando casi ocho veces a la superficie de obras construidas en el año anterior (2017). Núñez superó en casi un 54% a Caballito, el barrio que más superficie construida concentró en el 2017.

Dos barrios que en el 2018 no han registrado finales de obras, pero que desde 2014 evidenciaban año a año construcciones finales de obra son Boedo y Colegiales. Puerto Madero tampoco registró finales de obras en el 2018, pero a diferencia de los barrios antes mencionados, su participación en la superficie construida de la Ciudad descendió desde el 2014, presentando entre una y dos grandes obras (mayores a los 5000 m²) en 2016 y 2017.

Respecto a los usos, casi el 73% de las obras se destinó a viviendas multifamiliares (incrementándose en un 7% respecto del año 2017) y un 13% para viviendas unifamiliares. Esto significa que un 90% de los finales de obra se destinaron a usos residenciales. Por su parte, las oficinas registraron un 4% y los comercios

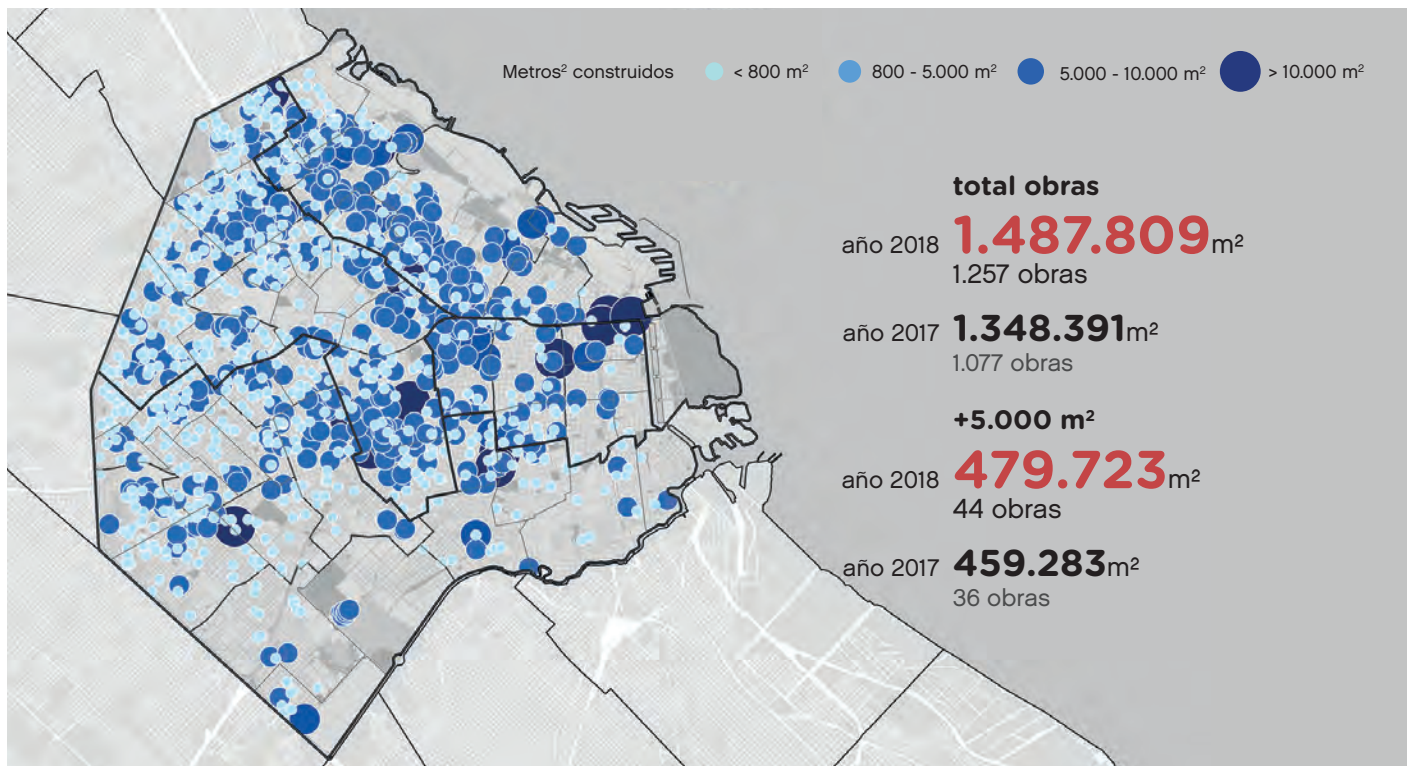
un 3%. Finalmente, un 2% de las obras se destinaron en educación, usos industriales y salud.

Los barrios que concentraron mayor cantidad de finales de obras cuyos usos se destinaron a vivienda multifamiliar fueron Núñez, Palermo y Villa Urquiza. Para el caso de vivienda unifamiliar, los barrios que reunieron mayor número de finales de obras fueron Núñez, Saavedra y Villa Devoto. Es preciso destacar que los barrios que más concentran finales de obras destinados a comercios y oficinas fueron Núñez, Flores y Floresta, desplazando a los barrios que tradicionalmente se han destinado a estos usos, como son San Nicolás, Montserrat y Recoleta. De todos modos, para el destino comercial, el barrio de Retiro fue el que más superficie concentró de finales de obras, manteniendo el rol tradicional de barrio de negocios y finanzas ubicado en el Área Central.

El cuarto trimestre del 2018 (principalmente los meses de octubre y noviembre), fue el período que mostró mayor superficie construida (m²) en comparación con todo el período 2014-18.

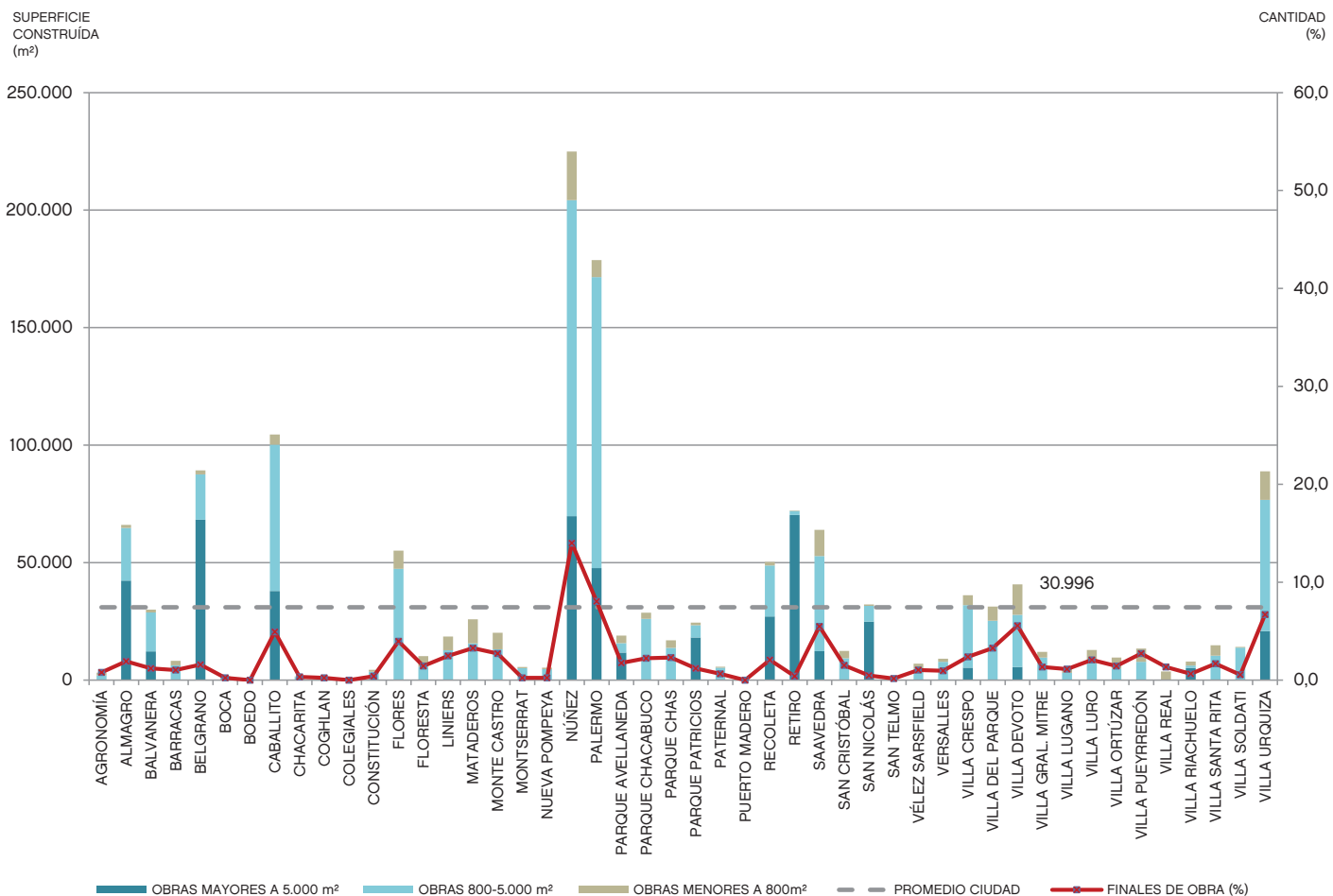
Fuente: gráficos y mapas elaboración propia en base a datos de SSREGIC.





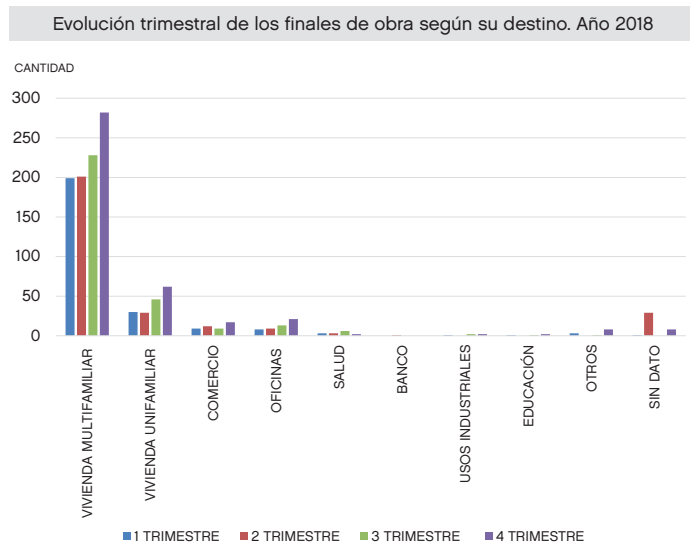
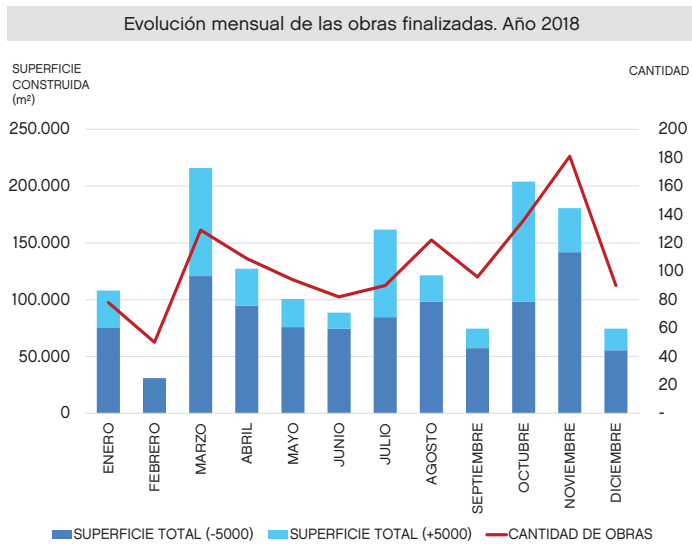
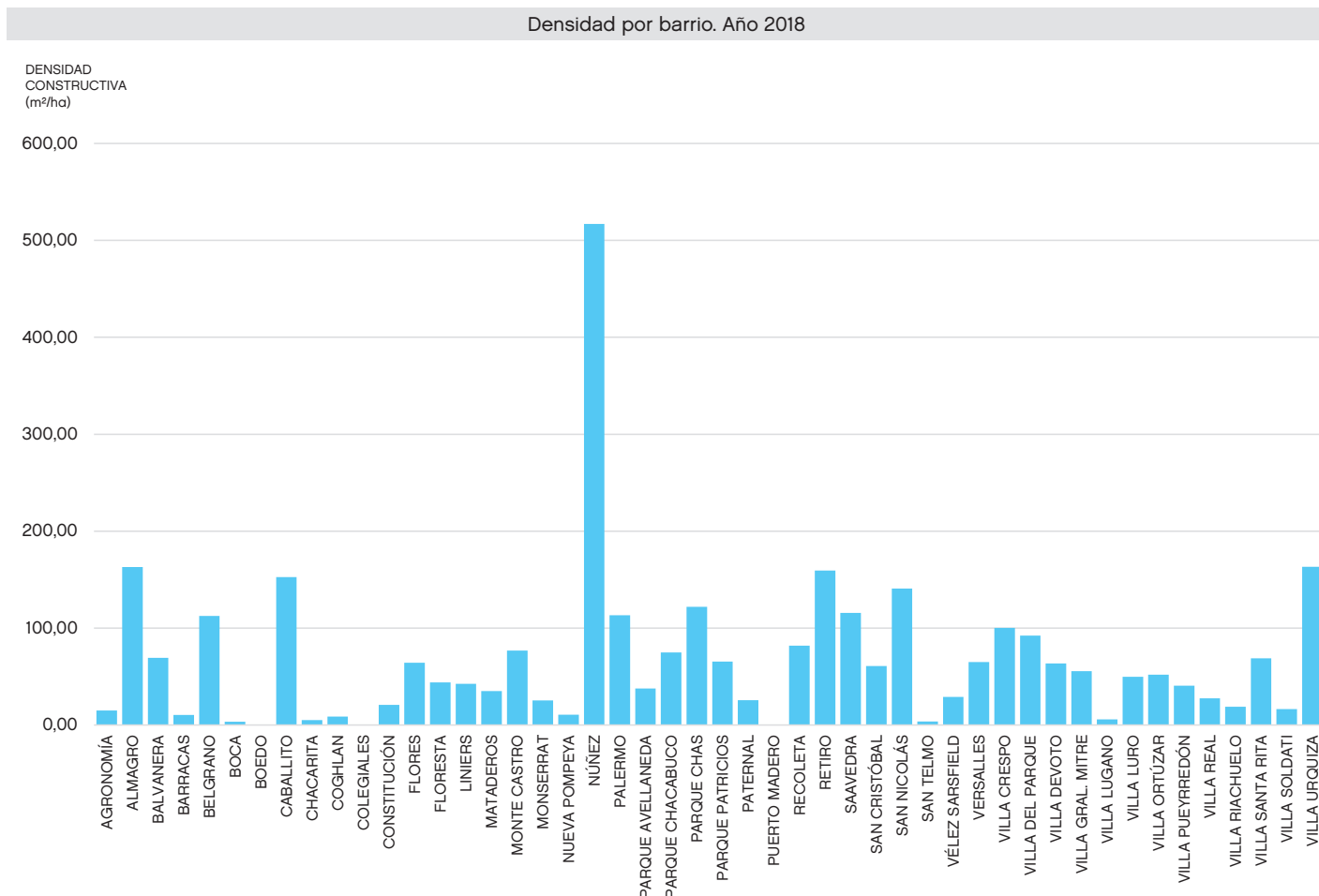
Finales de obra por barrio. Año 2018

14 barrios por encima del promedio Ciudad. **31 barrios** por debajo del promedio Ciudad. **3 barrios** no registran finales de obra.





FINALES DE OBRA



Promedio de la obra
Año 2018: **1.189 m²**

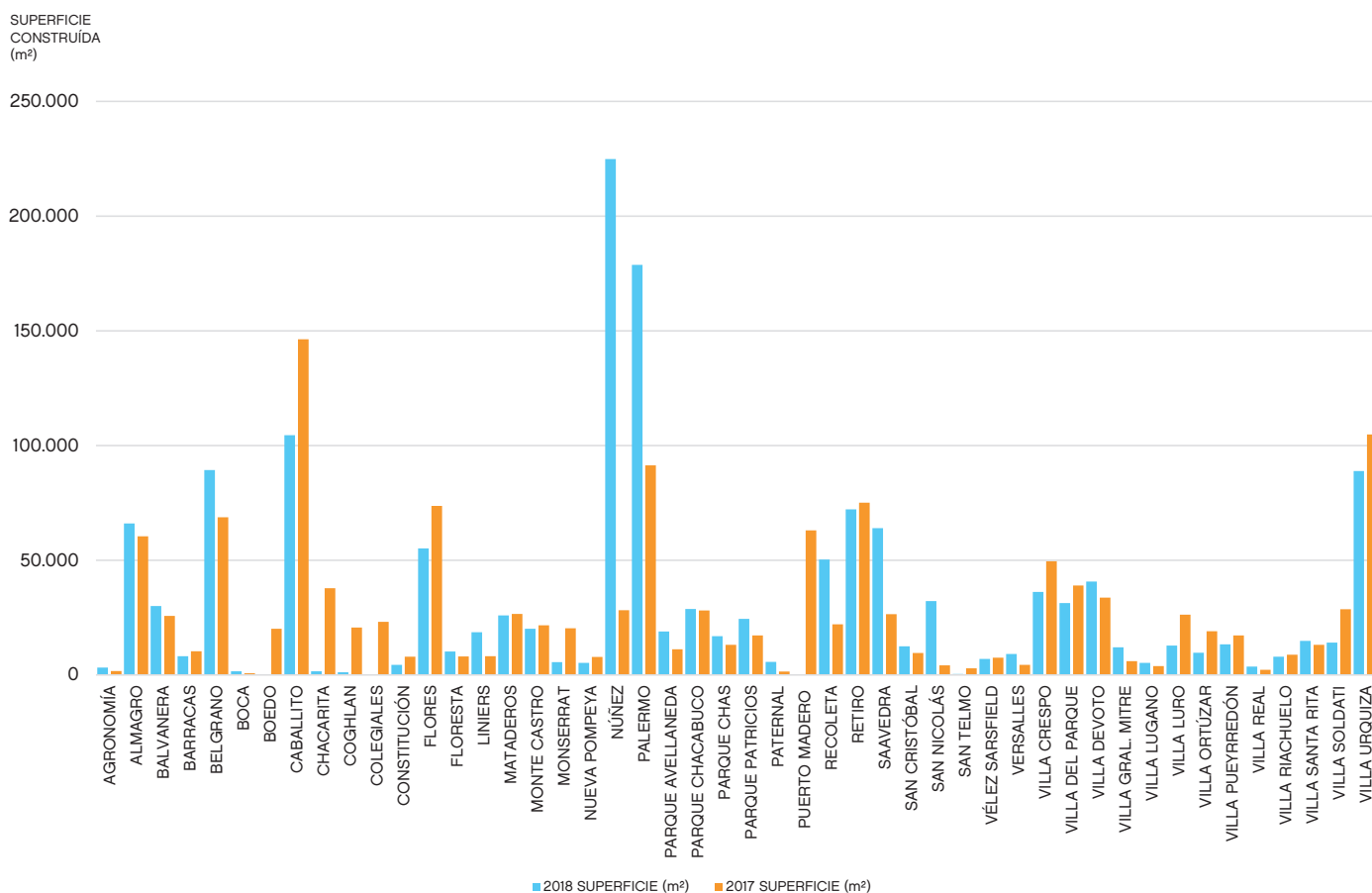
Superficie (m²) **50,9%**
6 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²
Nuñez, Palermo, Caballito, Belgrano, Villa Urquiza y Retiro.

Cantidad según el Uso
72,4% viviendas multifamiliares
11,5% viviendas unifamiliares
2,6% se destinan al comercio

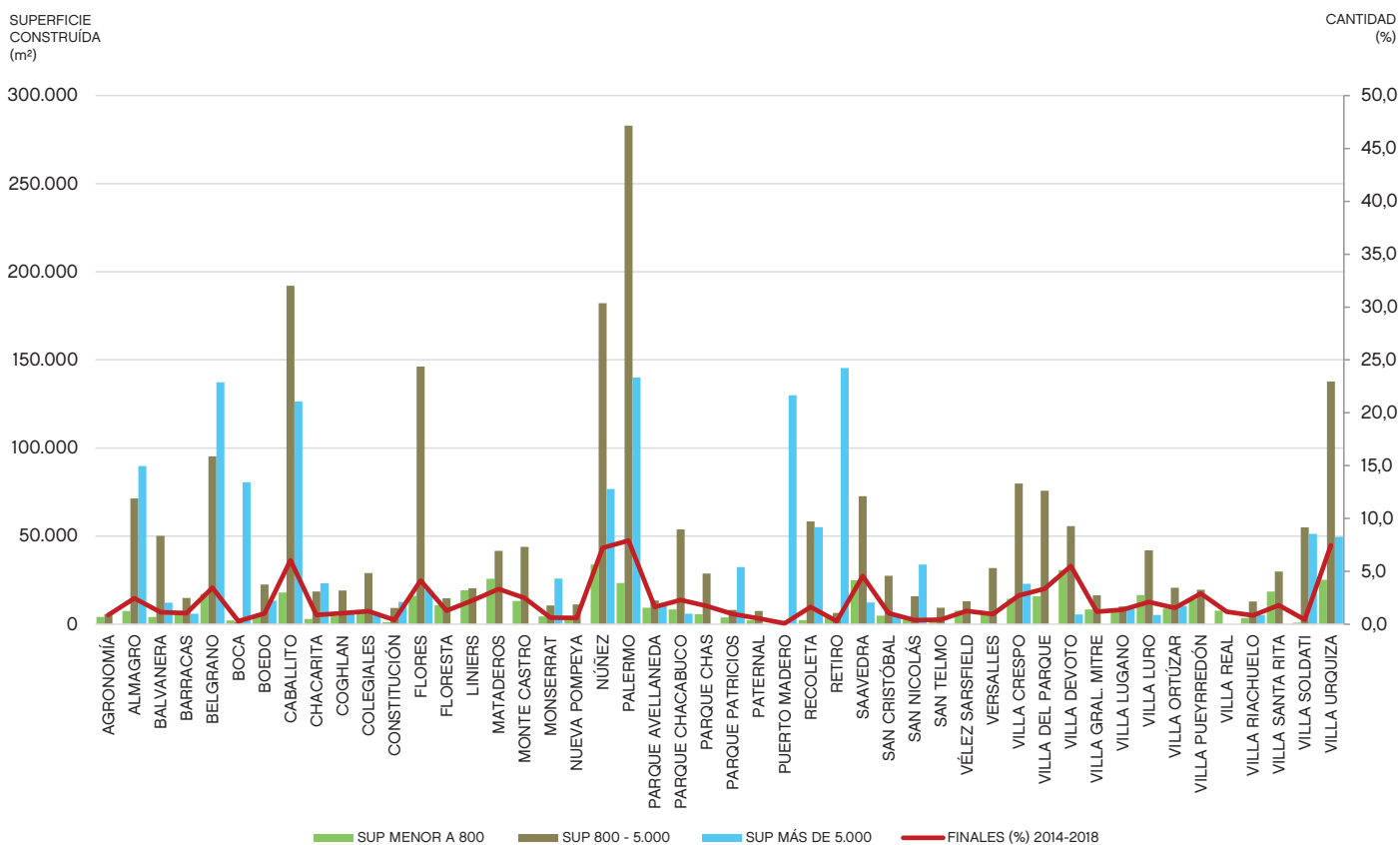




Superficie registrada en finales de obra (m²). Años 2017-2018



Finales de obras totales por barrio. Años 2014 -2018





FINALES DE OBRA

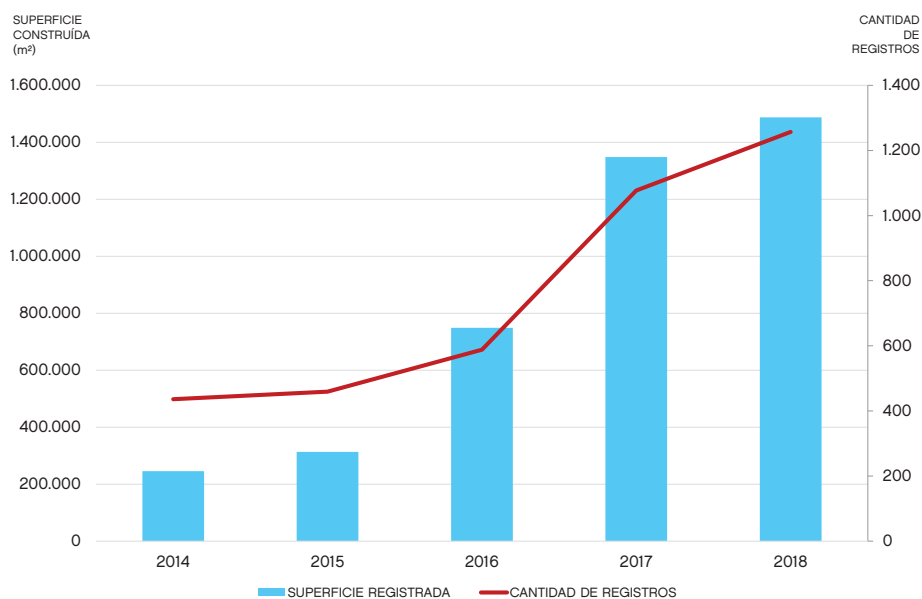
Núñez se ubica como el barrio más denso en términos de superficie construida, triplicando en densidad a Villa Urquiza, el cual se ubica en segundo lugar. En 2018, Núñez superó en más del doble al barrio con más concentración de superficie construida del 2017 (Caballito).

Las grandes obras de más de 10.000 m² se ubicaron en los barrios de Balvanera, Belgrano, Caballito, Núñez, Palermo, Parque Avellaneda, Retiro, Saavedra y San Nicolás.

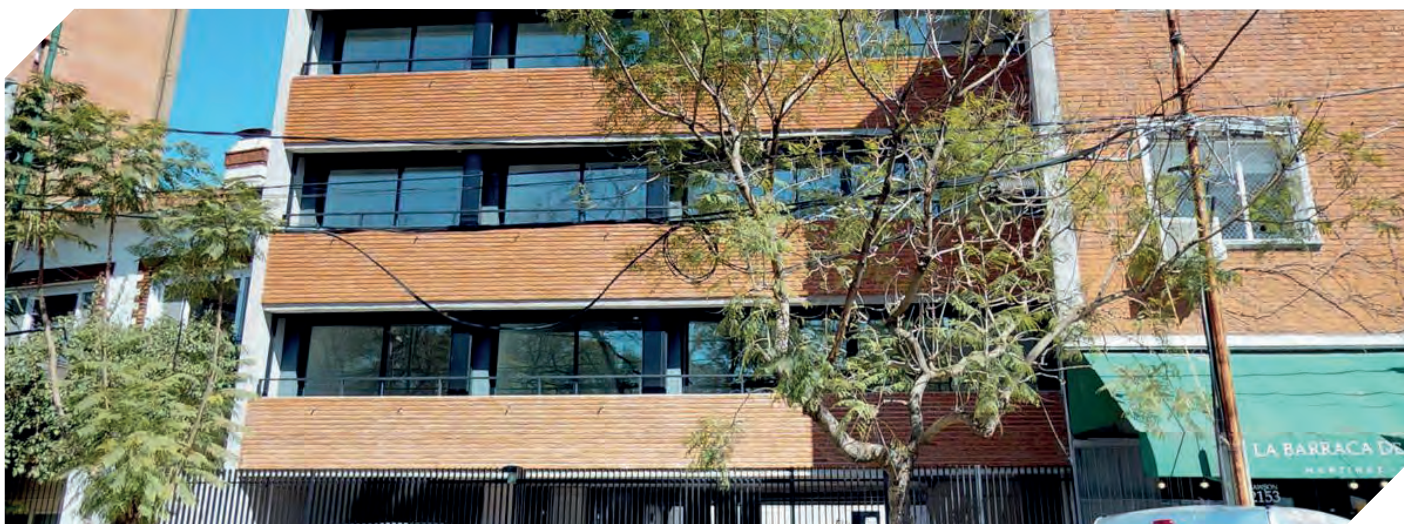
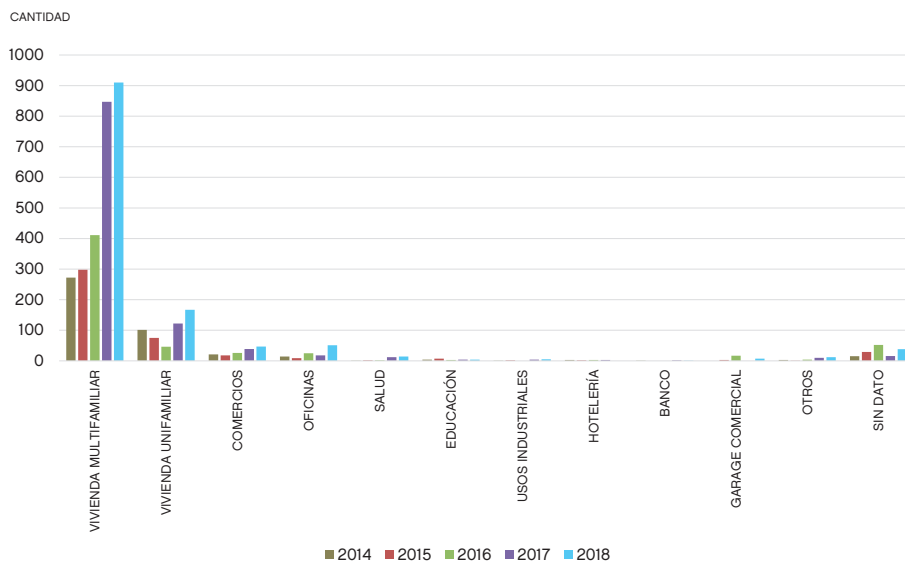
Las viviendas multifamiliares predominaron en los destinos de usos, excepto en cuatro casos puntuales: los finales de obras de modificación en Parque Avellaneda (Sanatorio San Francisco de Asís), y Balvanera (Sanatorio Sagrado Corazón) destinados a centros de salud; y en Retiro y San Nicolás, en donde finalizaron obras nuevas y de modificación, respectivamente, destinadas a oficinas.

En el año 2018 hubo un incremento del 10% en superficie construida respecto del año anterior y más del 16% de crecimiento interanual de la cantidad de finales de obras. Para el periodo que va de 2014 a 2018, los cinco barrios con más cantidad de obras finales fueron Palermo, Villa Urquiza, Núñez, Caballito y Villa Devoto. En total, representaron alrededor de un 34% del conjunto de los finales de obras de la ciudad. Respecto de las obras mayores a los 5.000 m², las mayores superficies se ubicaron en los barrios de Belgrano, Núñez y Retiro.

Evolución anual de la superficie registrada. Años 2014-2018

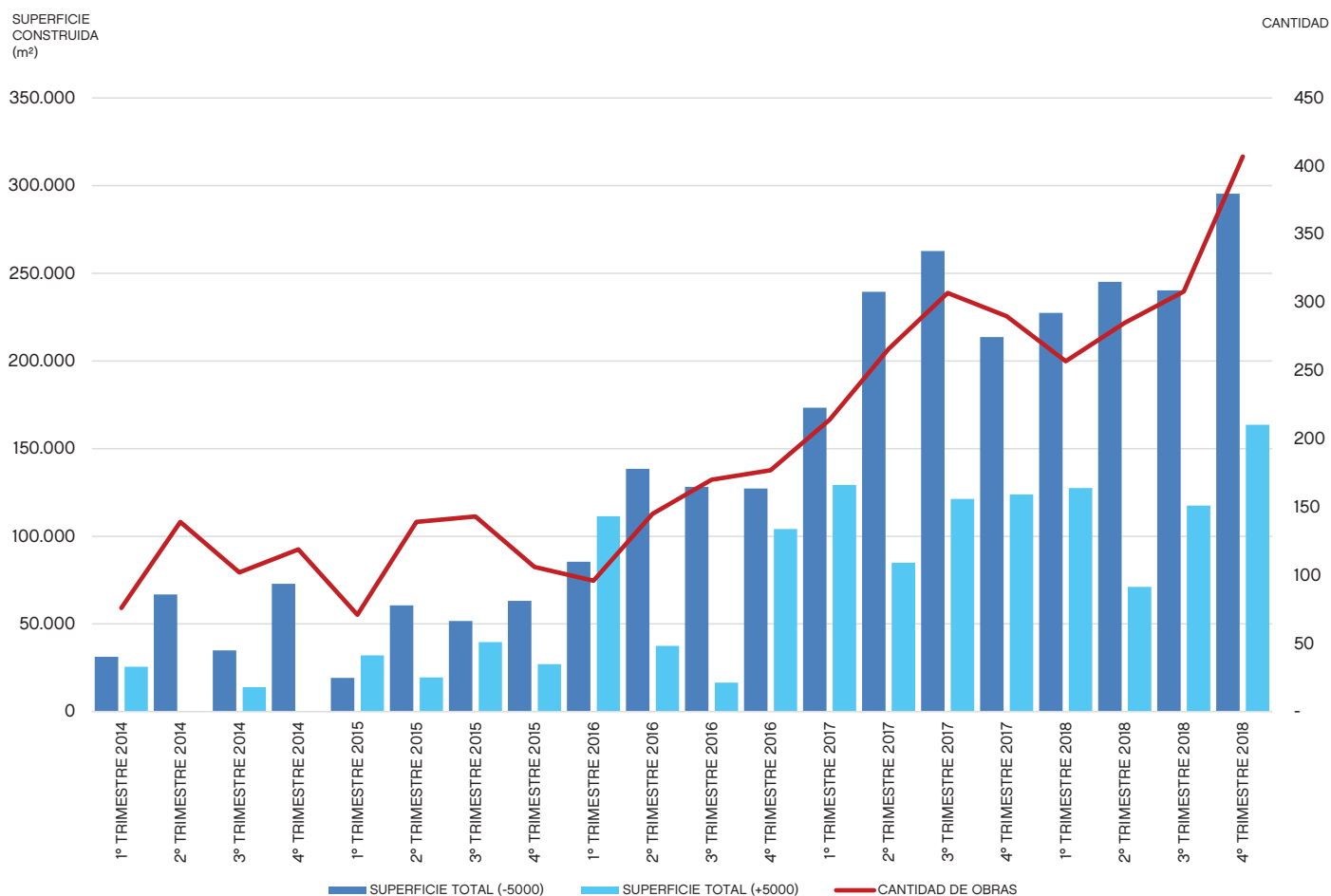


Cantidad de registros de finales de obra según su rubro. Años 2014-2018





Evolución trimestral de superficies mayores y menores a 5.000 m². Años 2014-2018





2018

Obras iniciadas

En el periodo analizado de 2015 a 2018, los informes muestran que este último año fue el año que más obras concentró, tanto en superficie construida como en cantidad de obras. Asimismo, el periodo donde más se observó esto fue en el segundo trimestre del año, y las obras de 800 a 5.000 m² fueron las que mayor crecimiento experimentaron.



Las obras iniciadas en 2018 representaron un aumento de casi un 70% respecto del año anterior. De hecho, si se analiza el periodo que va de 2015 a 2018 se observa un progresivo incremento interanual. En 2018 se registró la mayor cantidad de proyectos de esta índole.

Los cinco barrios que concentran más superficie construida de obras iniciadas son Palermo, Belgrano, Almagro, Caballito y Villa Urquiza. Las obras que más se construyeron son las de 800 a 5000 m² de superficie, concentrándose en el segundo trimestre. Las que superan los 5.000 m² representaron un 42% respecto del total de superficie construida en 2018.

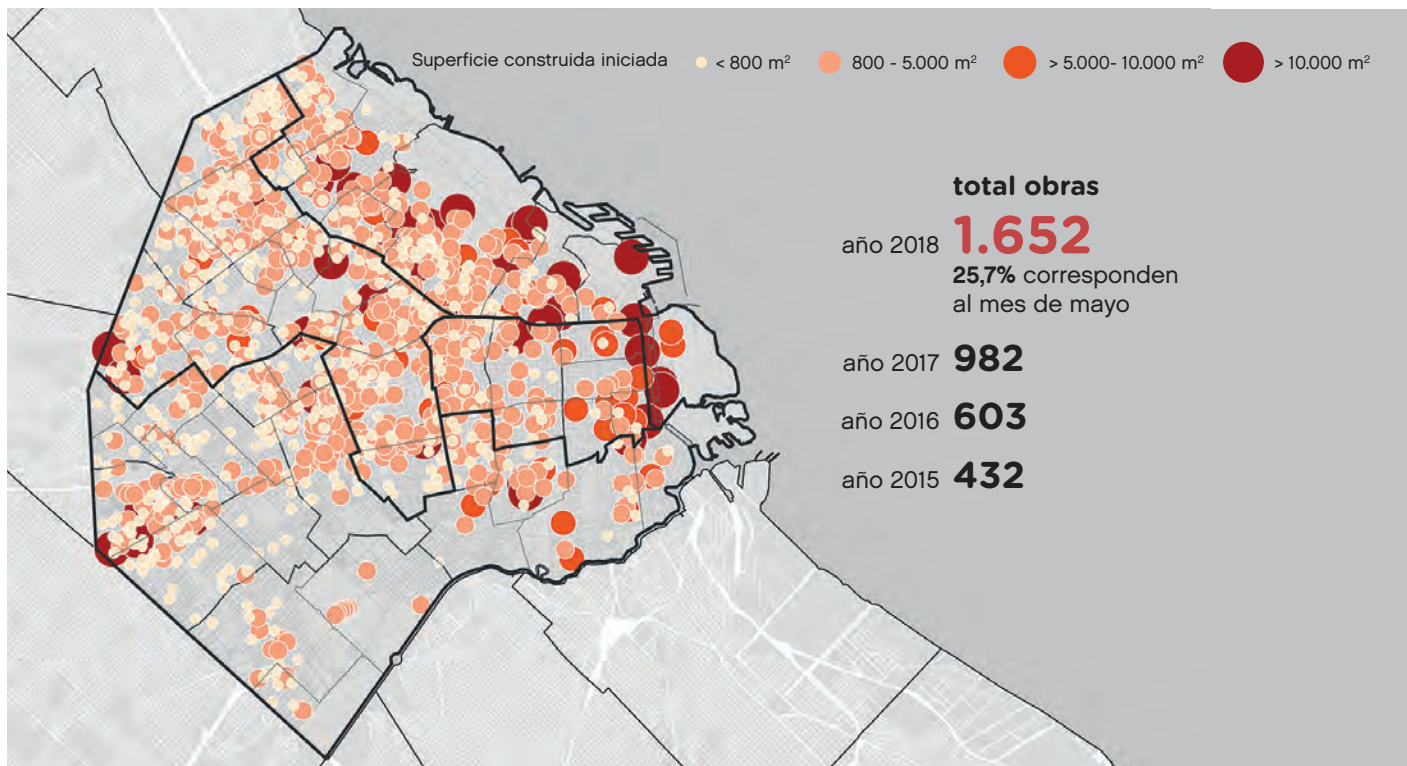
Las obras iniciadas en el 2018 representaron un 45% del total de las obras registradas en ese mismo año: es decir, de las obras que se registraron, solo se iniciaron menos de la mitad. En comparación con el 2015, se observa que del total

de las obras que se registraron ese año, el mismo porcentaje de inicio de obra se llevó a cabo durante el período que transcurre desde 2015 a 2018. A su vez, en relación a esto y a los datos correspondientes entre 2015 y 2018, se deduce una aceleración entre que se comienza el trámite de registro de obra y la iniciación de la misma.

Asimismo, al realizar un seguimiento anual de las obras se concluye que, del total que se registraron, fueron muy pocas las que se iniciaron y finalizaron antes de los 2 años. Por ejemplo, del total de obras registradas en 2015, las estadísticas establecen que un 44% de obras se inició hasta el año 2016 y solo finalizó un 1,3% al término de los dos años. Solo el 13,6% del conjunto de obras registradas en 2015 finalizó en 2018. Otro dato que surge de las estadísticas es que, en cuanto a los usos, el residencial es el que predomina en el total de obras.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia en base a datos de DGFyCO.





Superficie trimestral a construir por barrio. Año 2018

39,5%

variación 2015-2016.

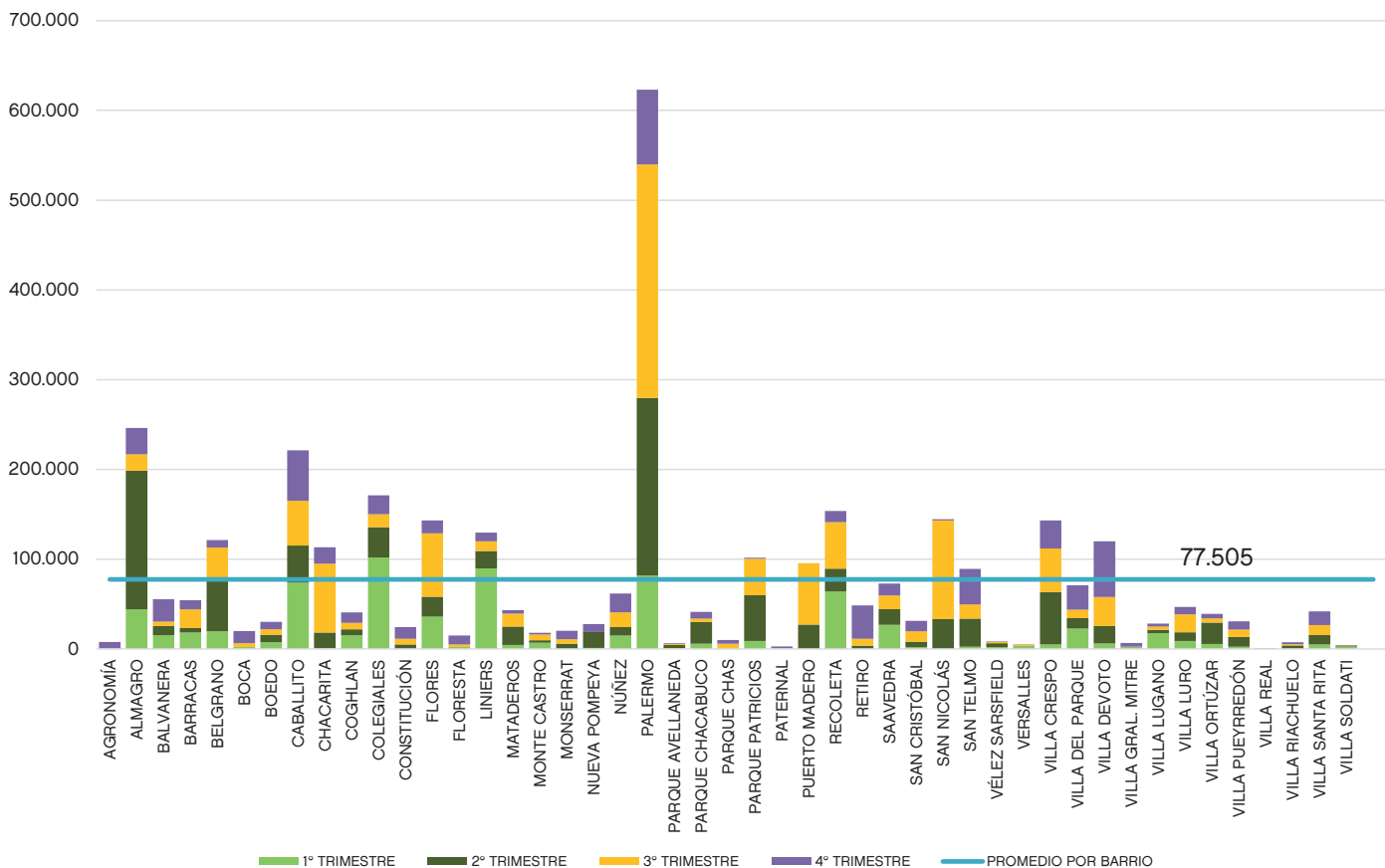
62,8%

variación 2016-2017.

68,2%

variación 2017-2018.

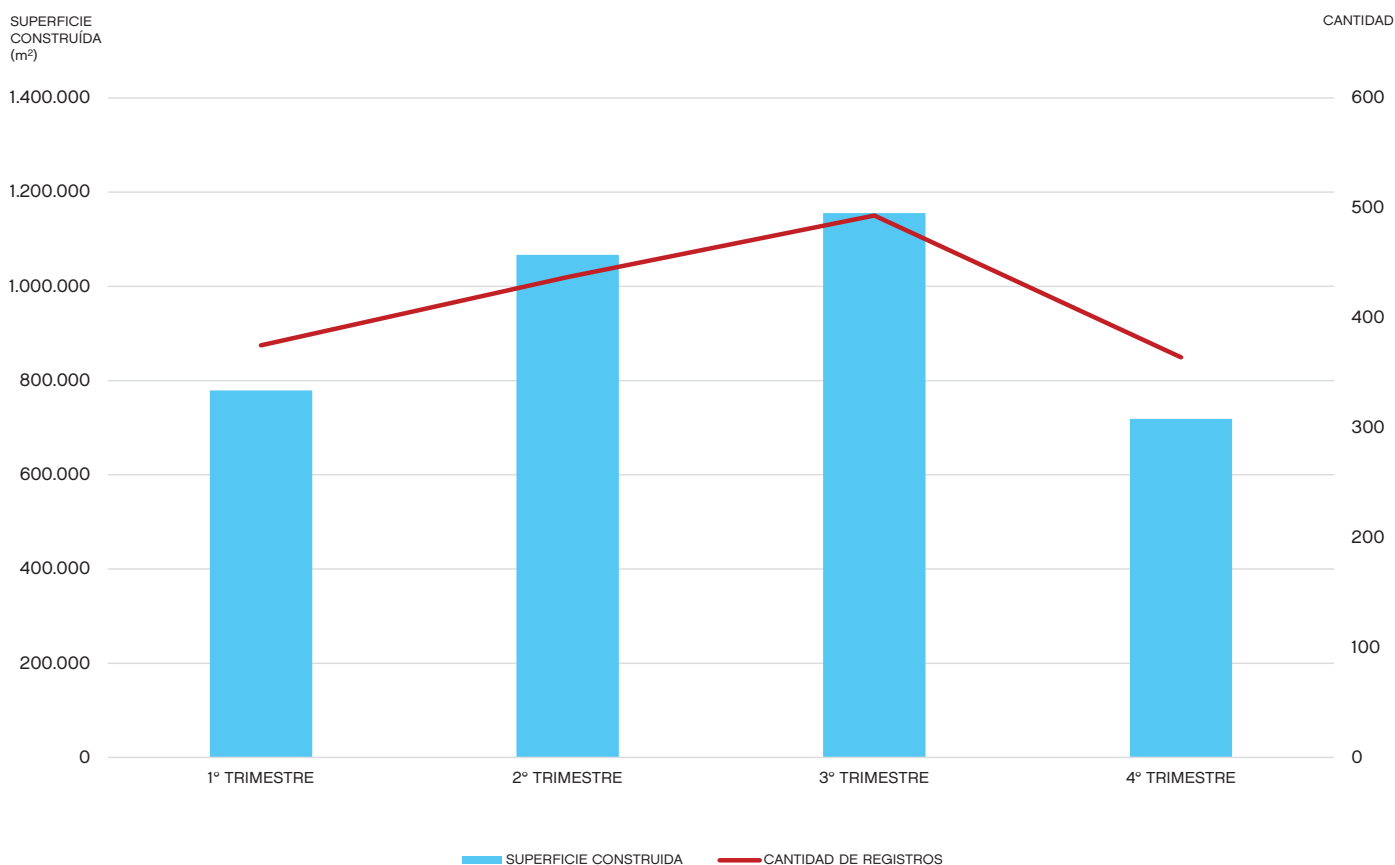
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)



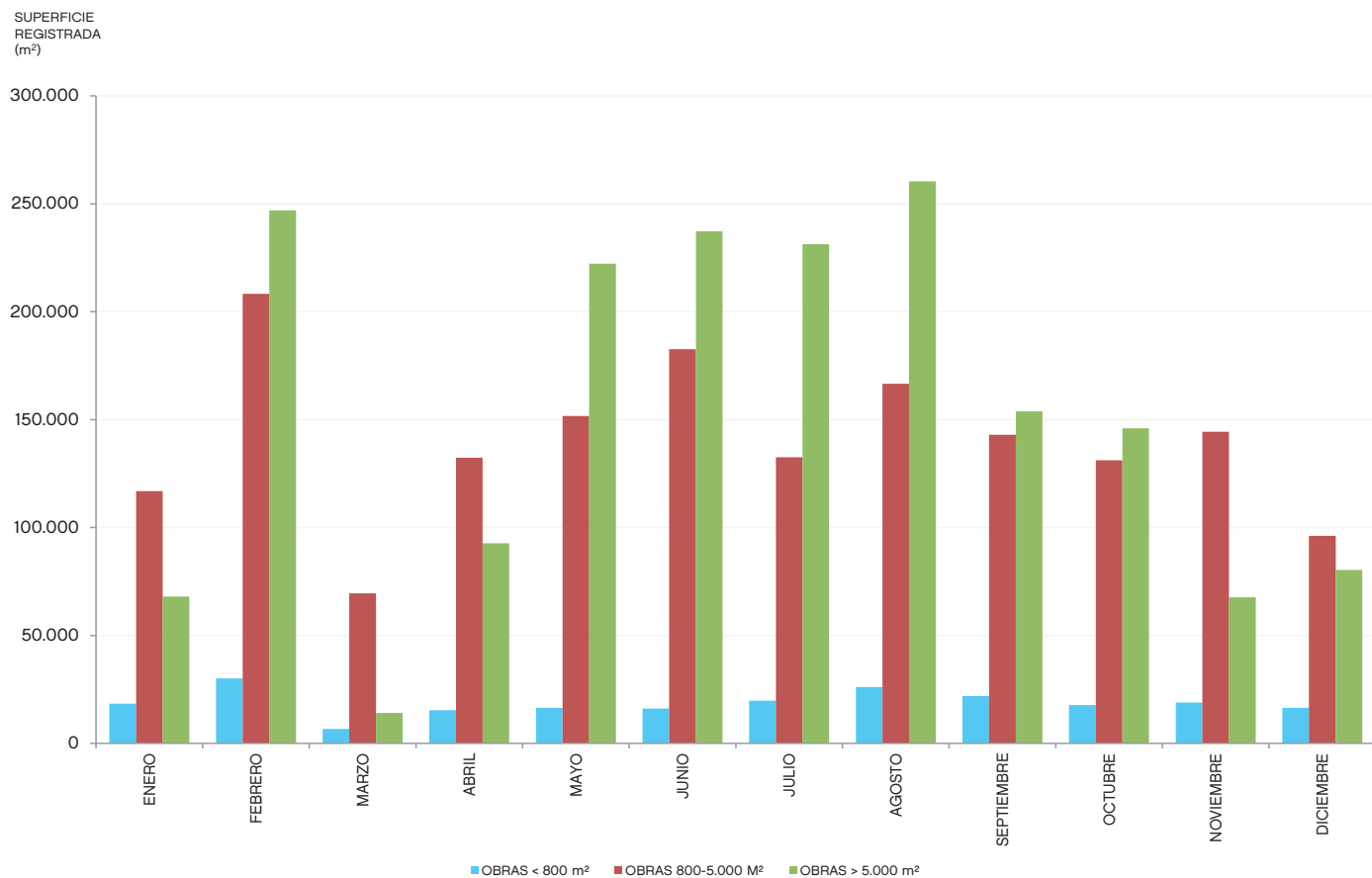


OBRAS INICIADAS

Superficie a construir y cantidad de obras iniciadas por trimestre. Año 2018



Superficie registrada en obras iniciadas por barrio según tamaño de obra. Año 2018





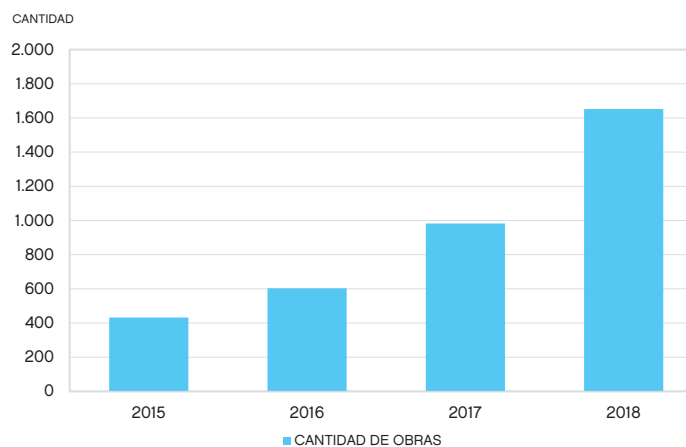
OBRAS INICIADAS

Seguimiento de obras. Relación obras registradas y obras iniciadas. Años 2015-2018

	Obras registradas	Obras iniciadas	Obras registradas iniciadas en 2015	Obras registradas iniciadas en 2016	Obras registradas iniciadas en 2017	Obras registradas iniciadas en 2018	Obras registradas sin dato de inicio	Obras que se inician el mismo año que se registran (%)
OBRAS REGISTRADAS 2015	820	432	238	74	25	60	483	29
OBRAS REGISTRADAS 2016	1.025	603	0	236	266	135	523	23
OBRAS REGISTRADAS 2017	1.299	982	0	0	468	493	831	36
OBRAS REGISTRADAS 2018	1.600	1.652	0	0	0	789	811	49
TOTAL (2015-2018)	4.744	3.669	238	310	759	1.477	2.648	36

	Usos	Obras registradas	Obras iniciadas				Finales de obra			
			Antes de los 2 años		De 2017 a 2018		Antes de los 2 años		De 2017 a 2018	
			Cantidad de obras	(%)	Cantidad de obras	(%)	Cantidad de obras	(%)	Cantidad de obras	(%)
2015	USO RESIDENCIAL	654	315	48,2	23	3,5	11	1,7	101	15,4
	USO NO RESIDENCIAL	167	50	29,9	5	3,0	0	0,0	11	6,6
	TOTAL	821	365	44,5	28	3,4	11	1,3	112	13,6
2016	USO RESIDENCIAL	841	284	33,8	84	10,0	1	0,12	63	7,5
	USO NO RESIDENCIAL	173	57	32,9	198	114,5	0	0,00	6	3,5
	TOTAL	1014	341	33,6	282	27,8	1	0,10	69	6,8
2017	USO RESIDENCIAL	1040			539	51,8				
	USO NO RESIDENCIAL	227			404	178,0				
	TOTAL	1267			943	74,4				
2018	USO RESIDENCIAL	1402			538	38,4				
	USO NO RESIDENCIAL	198			193	97,5				
	TOTAL	1600			731	45,7				

Evolución histórica



Obras +5000 m²
42% de la superficie registrada.

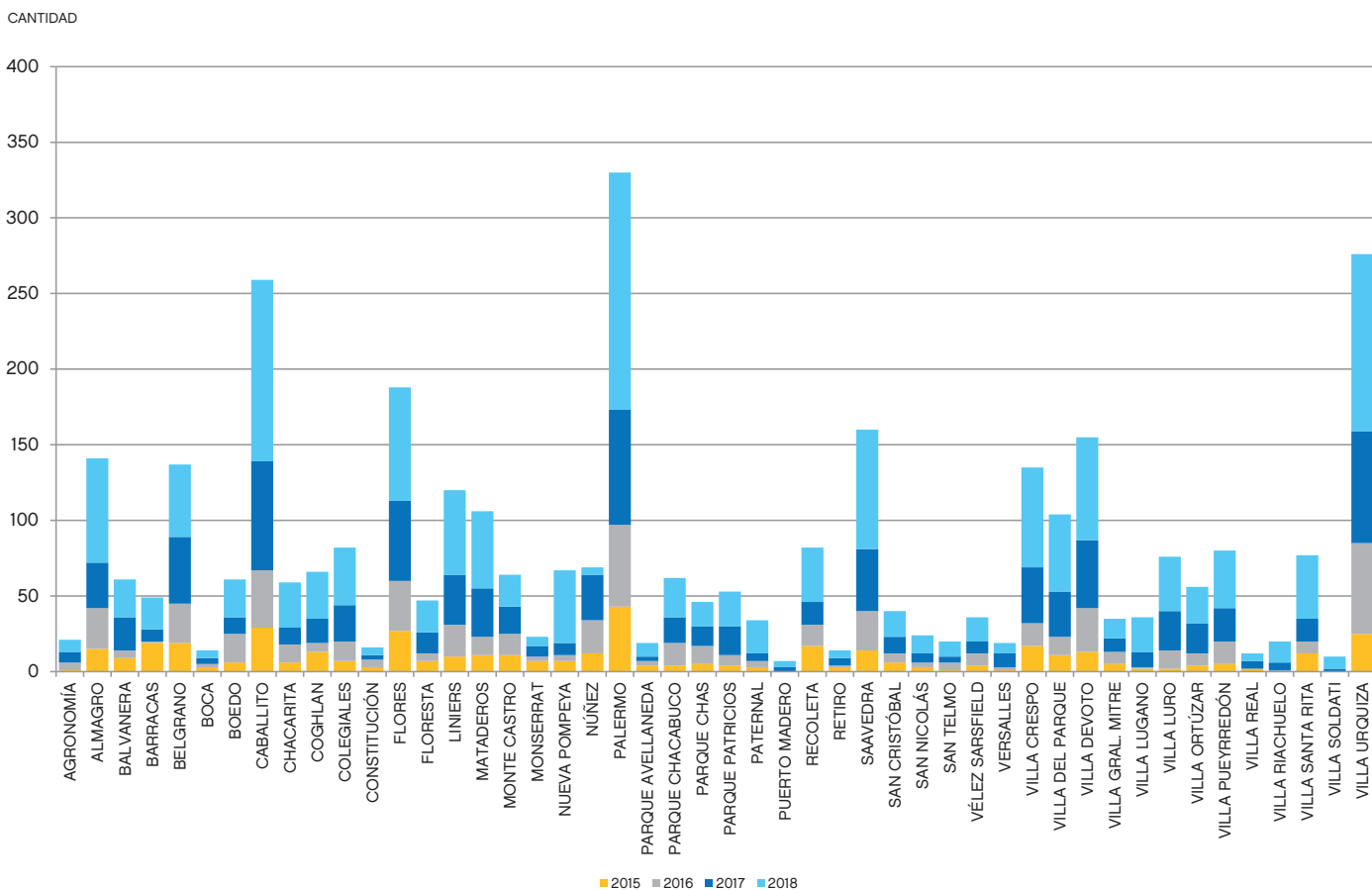
Palermo, Belgrano, Almagro, Caballito y Villa Urquiza
Representan el 53,5% con respecto al total de la Ciudad.

2.924 m²
Promedio de obra iniciada.





Cantidad de obras totales acumuladas por barrio. Años 2015-2018





Mercado inmobiliario





2018

Terrenos en venta

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la variación del precio promedio por metro cuadrado en dólares en el año 2018 de los terrenos en venta fue de un 34%. Los valores promedio por m² en dólares han sido, en 2017 y 2018, de U\$D 1.859,4, y U\$D 2.547, respectivamente.



Fuente: gráficos y mapas elaboración propia.

En 2018, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la variación del precio promedio por metro cuadrado en dólares de los terrenos en venta fue del 37%. Los valores promedio por metro cuadrado en dólares fueron de U\$D 1.859 en 2017 y de U\$D 2.547 en 2018. A su vez, durante ese año, en la Zona Norte fueron los únicos que alcanzaron un precio promedio por metro cuadrado en dólares superior al promedio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El valor medio fue de U\$D 4.612 por metro cuadrado. Además, de los 14 barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que superaron el valor promedio de la Ciudad, todos aquellos ubicados en esta zona cumplen esta característica.

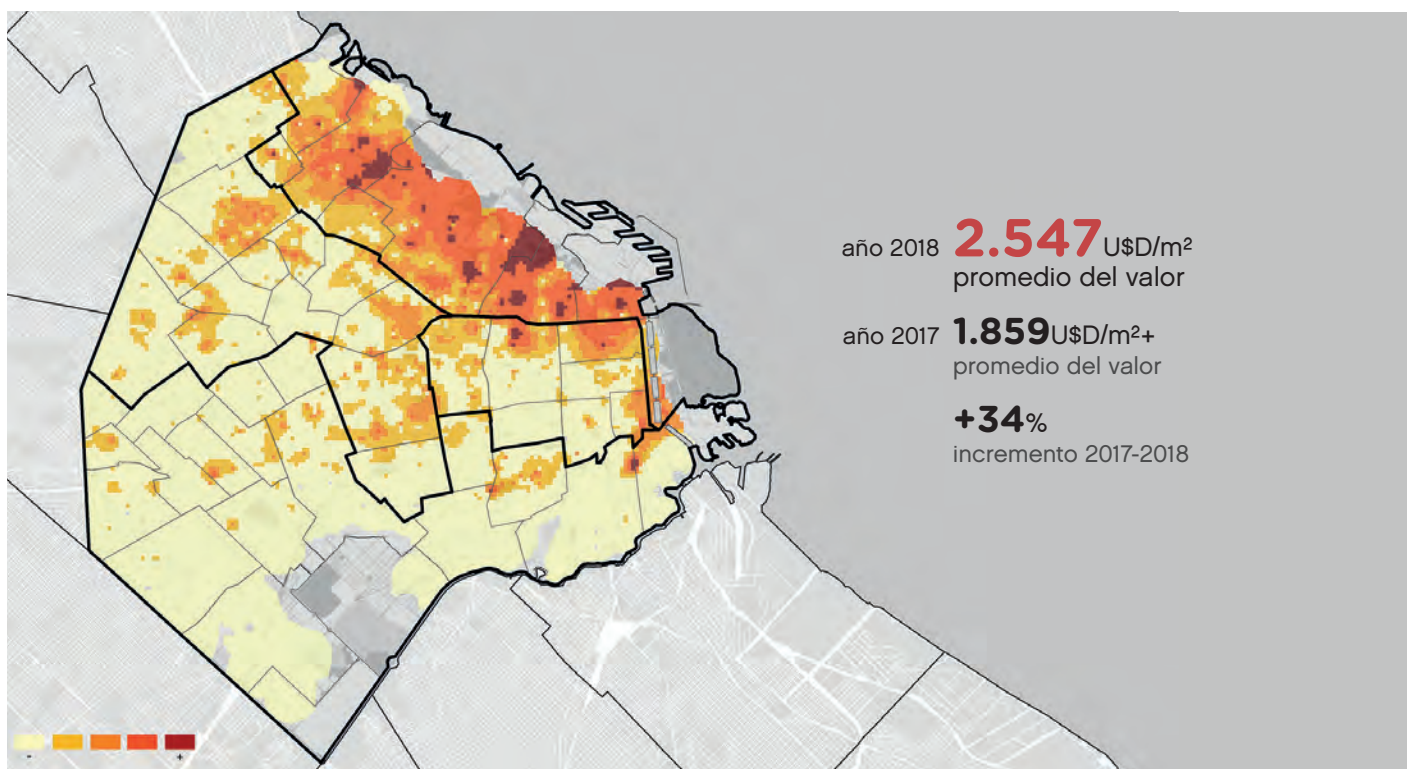
La Zona sur

En 2018 presentó el menor precio promedio por metro cuadrado en dólares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un 32% inferior a la media de la Ciudad. La zona concentró los ocho barrios con el menor promedio por metro cuadrado en 2018, destacando a Villa Soldati como el barrio con menor valor promedio por metro cuadrado, con un precio de U\$D 689.

La Zona norte

Pese a ser la zona con mayor valor de la ciudad, esta zona mostró la menor evolución interanual del valor promedio por metro cuadrado en dólares, con una va-





Valor promedio (U\$/m²) de terrenos y distribución porcentual de ofertas por barrio según cantidad. Año 2018

14 barrios

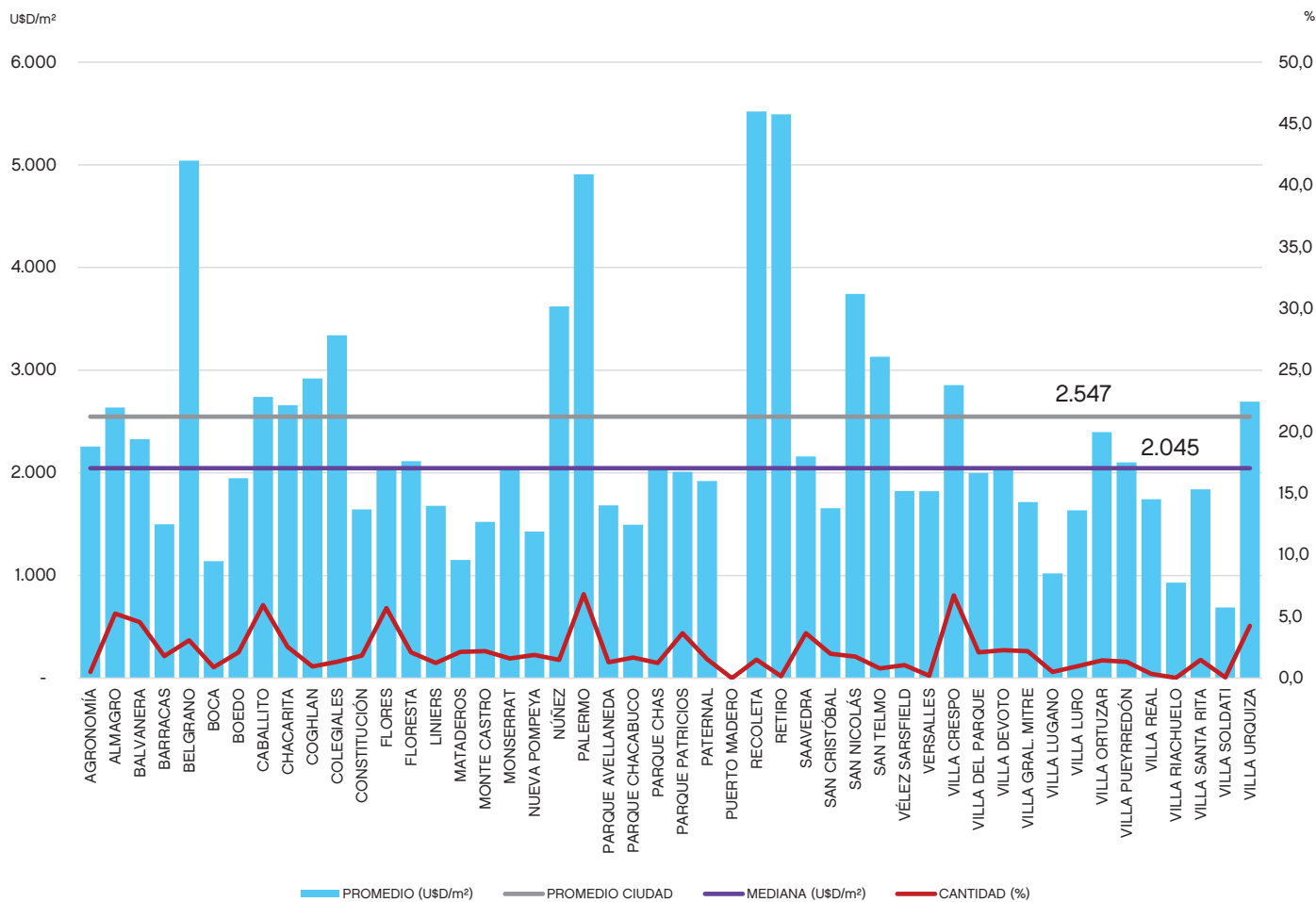
por encima del promedio Ciudad.

33 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

1 barrio

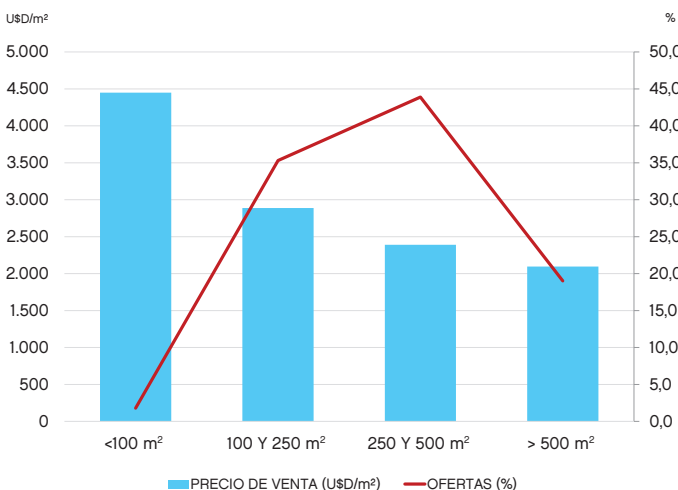
no tiene oferta.



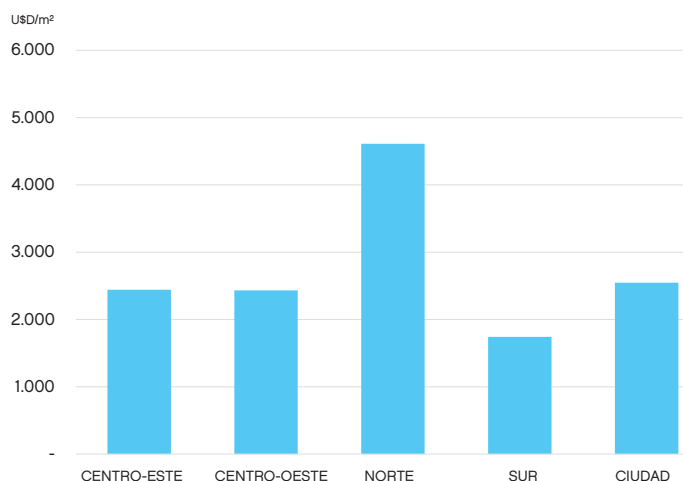


TERRENOS EN VENTA

Valor promedio (USD/m²) y distribución (%) de ofertas según tamaño. Año 2018



Valor promedio (USD/m²) de terrenos por zona. Año 2018



riación positiva del 15,3%. El barrio de Recoleta presentó el precio promedio por metro cuadrado más elevado de esta

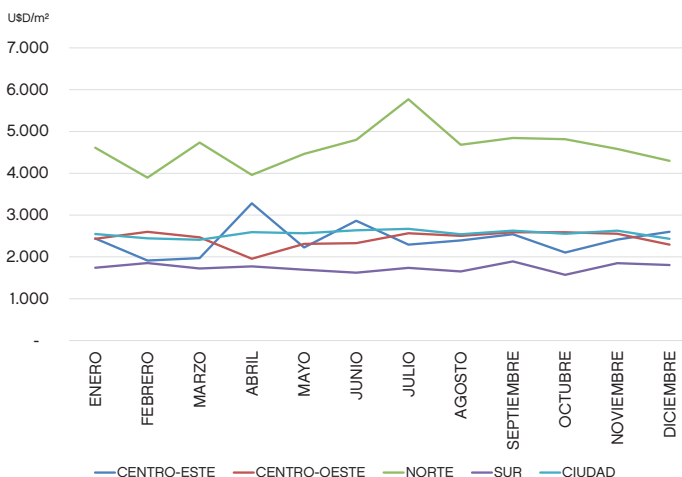
zona, con un valor de USD 5.518, lo que equivale a ocho veces el valor promedio de un terreno en venta en Villa Soldati.

Además, junto a los barrios de Belgrano y Palermo alcanzaron los precios promedios más elevados de la Ciudad.

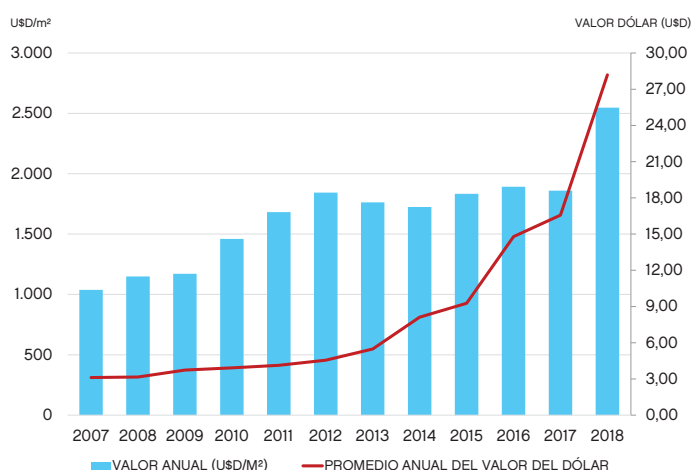




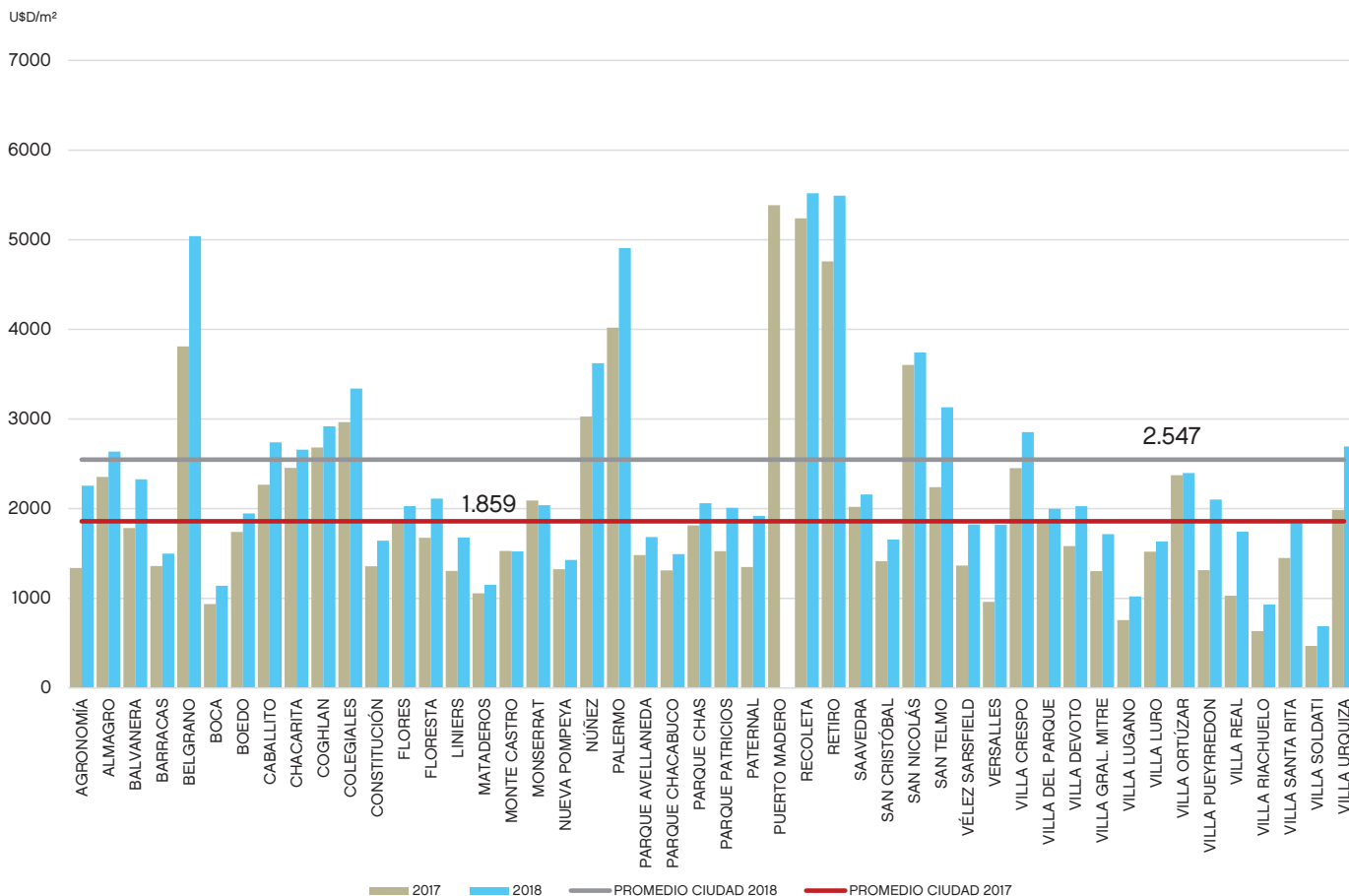
Evolución mensual del valor promedio (USD/m²) de terrenos según zona. Año 2018



Evolución histórica del valor promedio (USD/m²) de los terrenos en relación al valor del dólar. Años 2007-2018



Valor promedio (USD/m²) de terrenos por barrio. Años 2017- 2018



La Zona Centro Oeste

En 2017-2018 mostró la mayor variación del valor promedio por metro cuadrado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un incremento del 35,1%. Algunos

barrios alcanzaron un valor promedio por metro cuadrado superior a la media de la Ciudad, como son los casos de Villa Urquiza, Caballito y Villa Crespo, con precios promedio de USD 2.694, USD 2.739, y USD 2.854, respectivamente.

La Zona Centro Este

Presentó un valor promedio por metro cuadrado en dólares similar al que exhibió la Zona Centro Este, con valores alrededor de los USD 2.400.



2018

Departamentos a estrenar en venta

Durante 2017-18, a nivel Ciudad, la variación del precio promedio -en dólares- por metro cuadrado de los departamentos en venta fue del 6,8%. A su vez, los departamentos a estrenar en venta durante 2017-2018 mostraron un valor 12% superior a los que ya tenían alguna antigüedad.



En los relevamientos del año 2017 y del 2018, la zona norte fue la única que mostró un precio promedio por metro cuadrado en dólares superior al promedio de la Ciudad, con un porcentaje del 24,5% mayor respecto a la media general. Por su parte, la zona sur fue la que demostró el mayor incremento porcentual interanual del valor promedio por metro cuadrado en dólares en el período 2017-2018, con un porcentaje del 9,1%, un guarismo mayor que la variación registrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Zona Sur

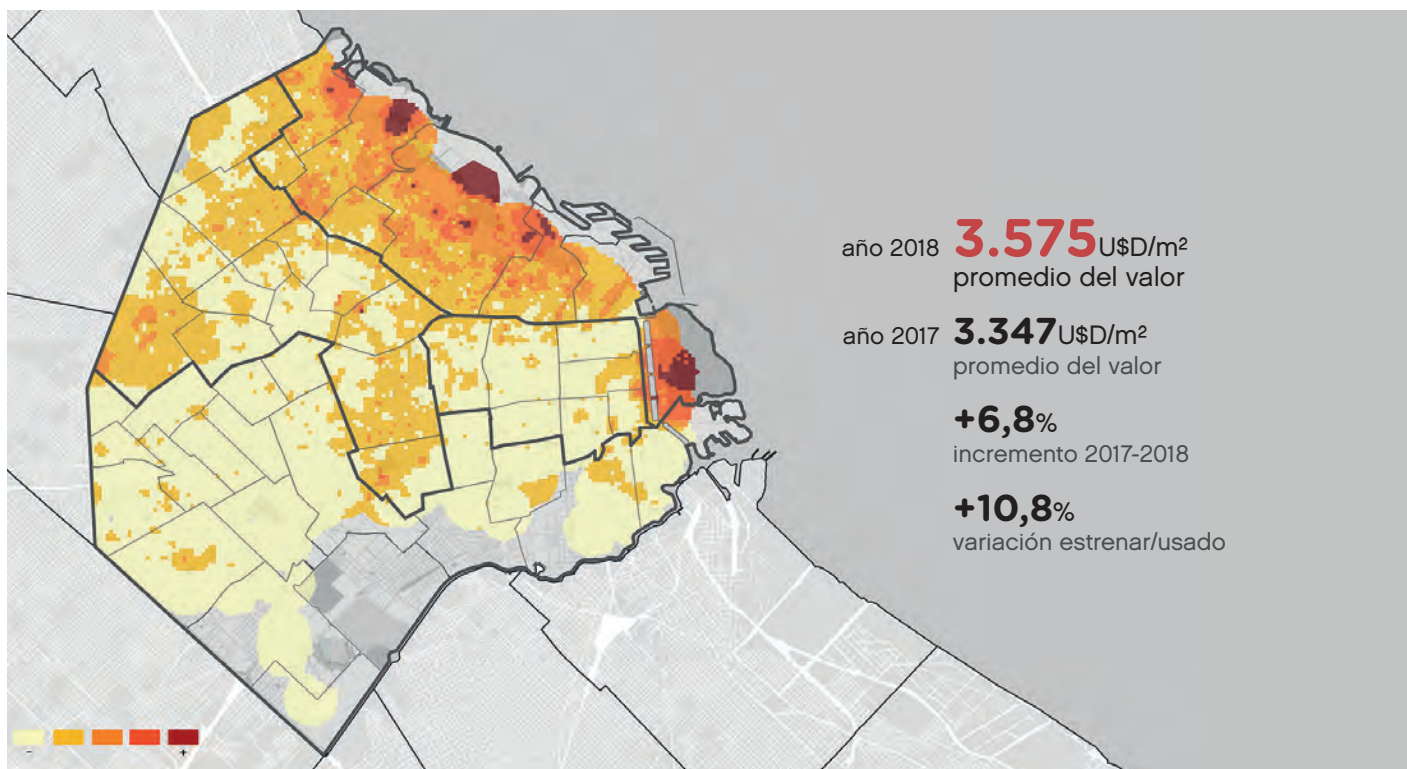
Durante 2017-2018 presentó el menor precio promedio por metro cuadrado de la Ciudad, un 23% menor a la media general: U\$D 2.740 y U\$D 3.579 respectivamente. Se destaca el barrio de Maderos como un fenómeno relevante: el valor promedio de las unidades se incrementó casi tres veces en comparación al total de la Ciudad.

La Zona Norte

Esta zona tuvo el mayor precio promedio por metro cuadrado en dólares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con U\$D 4.563. Este fenómeno se debe al impacto del elevado valor del suelo que presentan barrios como Recoleta, Palermo o Puerto Madero. Este último presentó el mayor precio promedio por metro cuadrado en dólares en el intervalo 2017-2018, y su precio promedio en 2018 fue el mayor valor promedio en la Ciudad. Por su parte, el barrio de Palermo manifestó un incremento del 10,2% en el valor promedio por metro cuadrado, superior al de la Ciudad. Asimismo, en el año 2018 fue el segundo precio promedio por metro cuadrado más elevado de esta zona. Finalmente, En 2017, el barrio de Recoleta tuvo el valor promedio por metro cuadrado más elevado de la Zona. Sin embargo, durante el intervalo 2017-2018 el precio promedio por metro cuadrado había descendido un 1%; por lo que, en 2018 quedó detrás de Belgrano y Palermo.

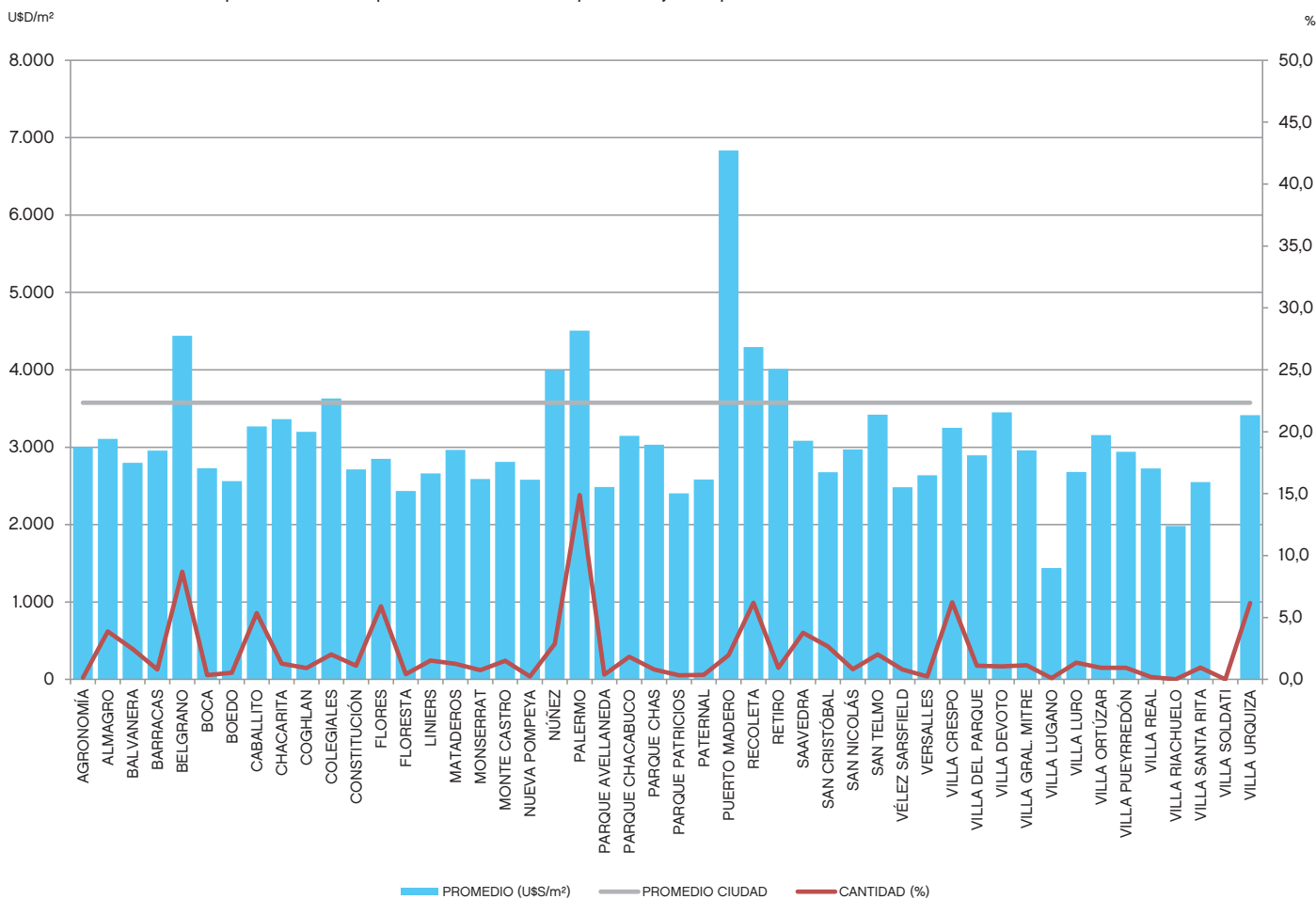
Fuente: gráficos y mapas elaboración propia.





Valor promedio (U\$D/m²) de departamentos y distribución porcentual de ofertas por barrio según cantidad. Año 2018

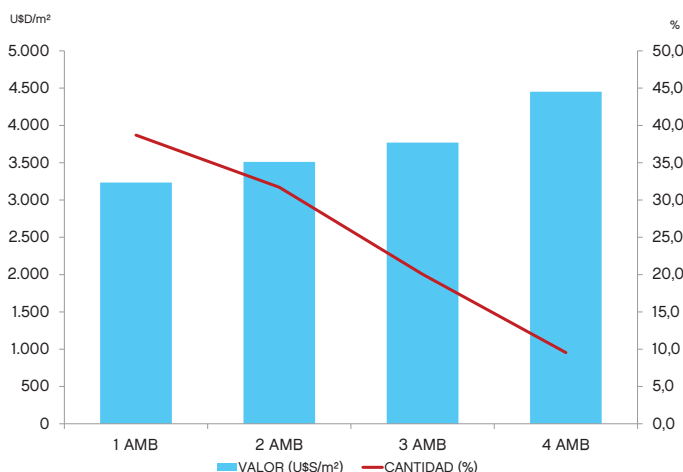
6 barrios por encima del promedio Ciudad. **41 barrios** por debajo del promedio Ciudad. **1 barrio** no tiene oferta.



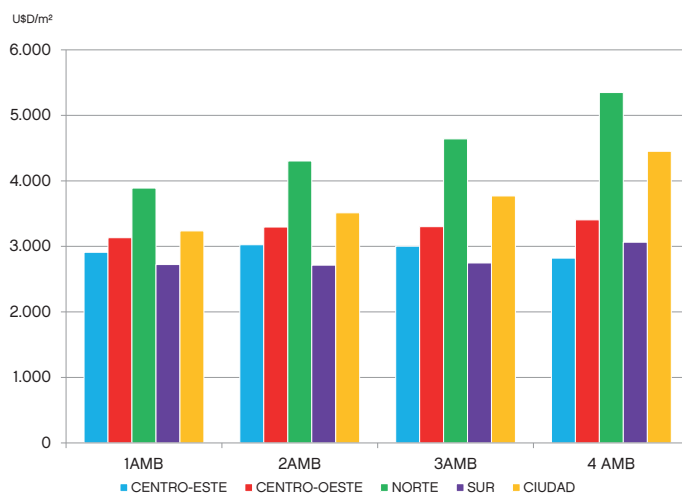


DEPARTAMENTOS A ESTRENAR EN VENTA

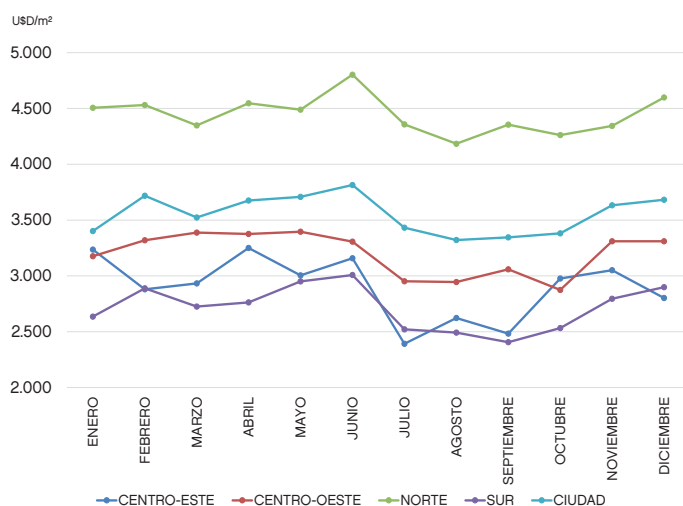
Valor promedio (USD/m²) y distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes. Año 2018



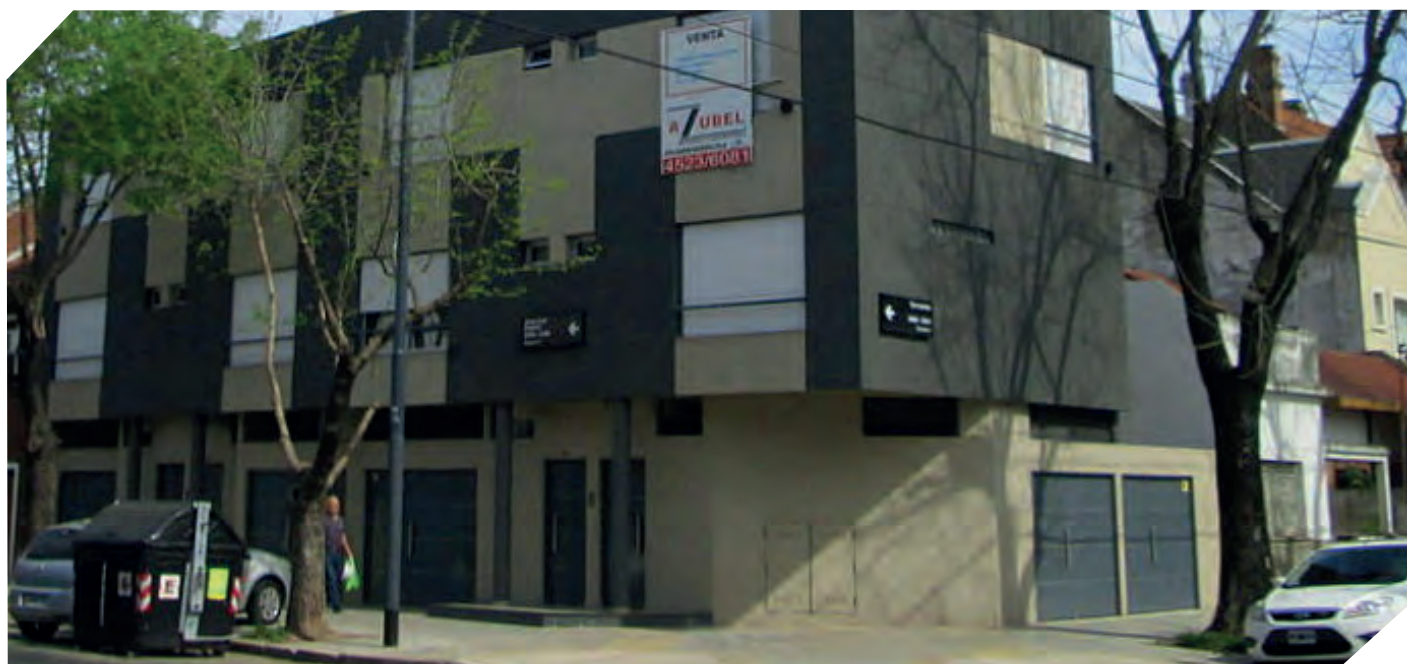
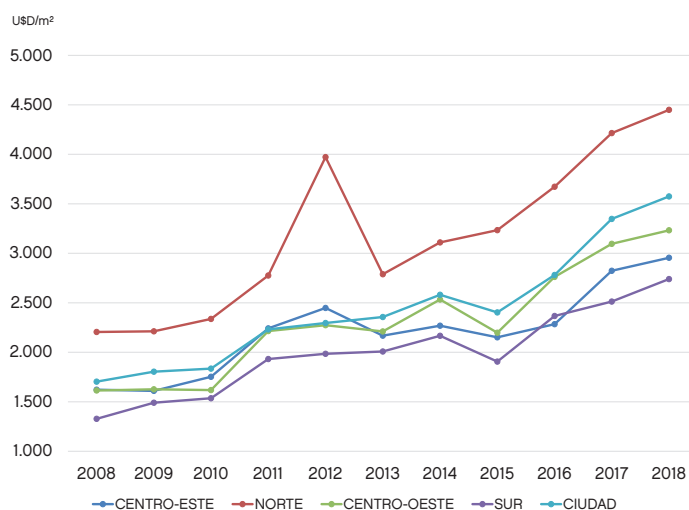
Valor promedio (USD/m²) de los departamentos por zona y según cantidad de ambientes. Año 2018



Evolución mensual del valor promedio (USD/m²) de departamentos según zona. Año 2018

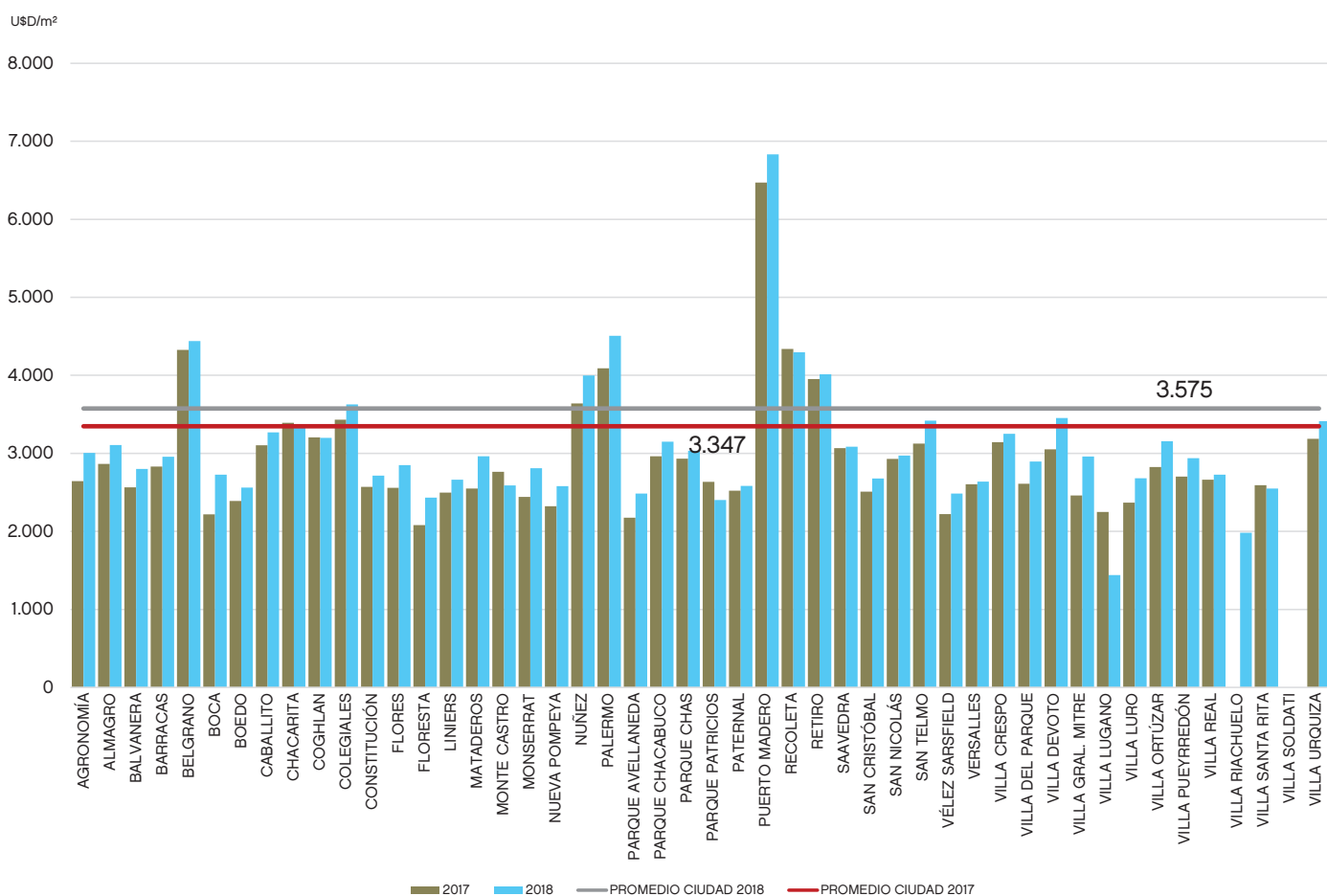


Evolución anual del valor promedio (USD/m²) de departamentos según zona. Años 2008 - 2018

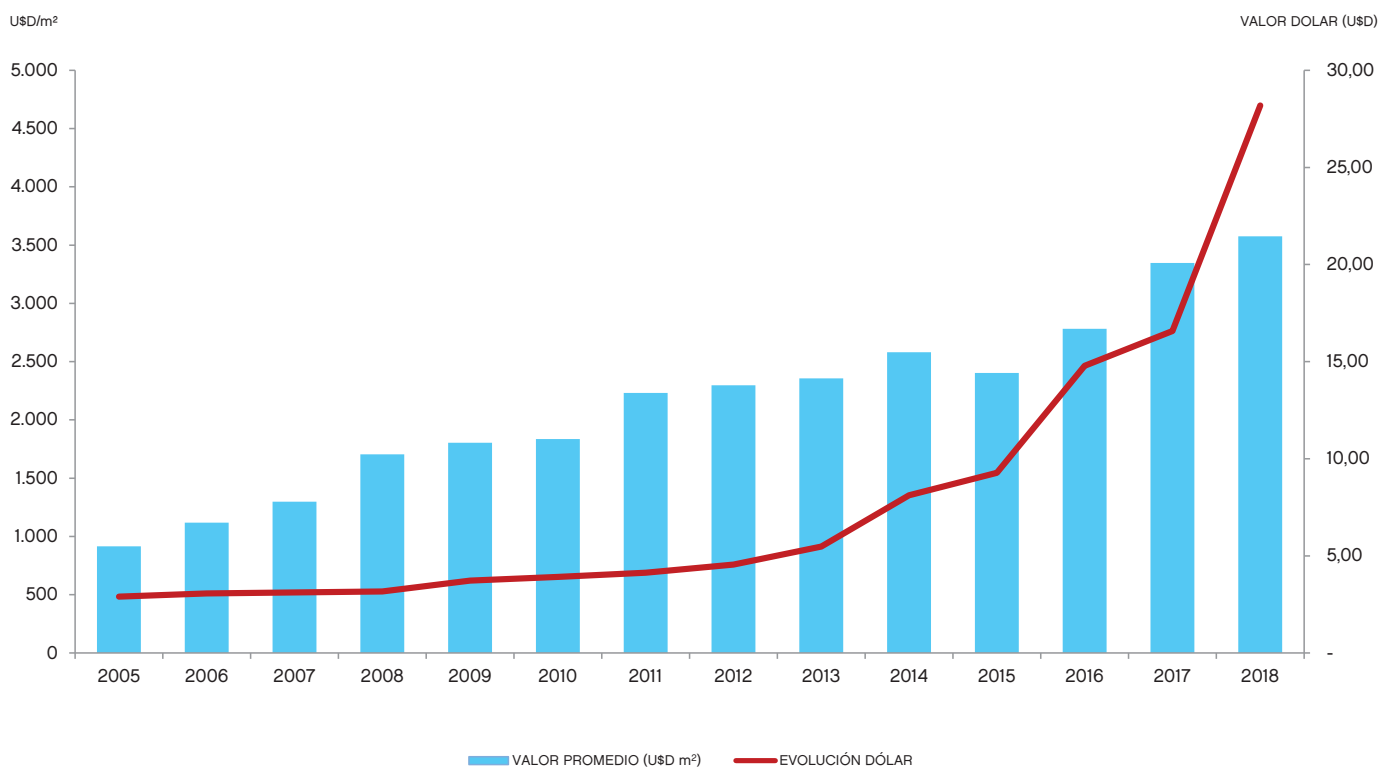




Valor promedio (USD/m²) de departamentos por barrio. Años 2017- 2018



Evolución histórica del valor promedio (USD/m²) de los departamentos en relación al valor del dólar. Años 2005-2018





2018

Departamentos usados en venta

La variación del precio en el intervalo 2017-2018 de los departamentos en ventas usados fue del 3,7%. Asimismo, se observa una mínima variación interanual del precio promedio por metro cuadrado de las unidades en venta con cierta antigüedad, menor a la que mostraron las unidades a estrenar.



La Zona Norte ofertó la mayor cantidad de inmuebles en el periodo 2017-2018. Esta zona alcanzó el mayor valor promedio por metro cuadrado en dólares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en 2017 y en 2018. En el mencionado período, el valor promedio por metro cuadrado se mantuvo casi constante en la Zona Norte con una escasa variación porcentual positiva del 2,7%.

A diferencia de los departamentos a estrenar en venta, en el intervalo 2017-2018 el mayor precio promedio por metro cuadrado en los departamentos de mayor superficie fue inconstante. Mientras que en el año 2017 los precios medios eran más elevados en los inmuebles de 4 ambientes, en el 2018 los de 1 ambiente registraron los valores promedio por metro cuadrado más elevados.

En los relevamientos del año 2017 y del 2018, los inmuebles usados ubicados en la Zona Norte fueron los únicos que re-

presentaron un precio promedio por metro cuadrado superior al promedio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En 2017-18, los departamentos usados en venta a presentar un valor promedio por metro cuadrado de un 12% menor a los inmuebles a estrenar.

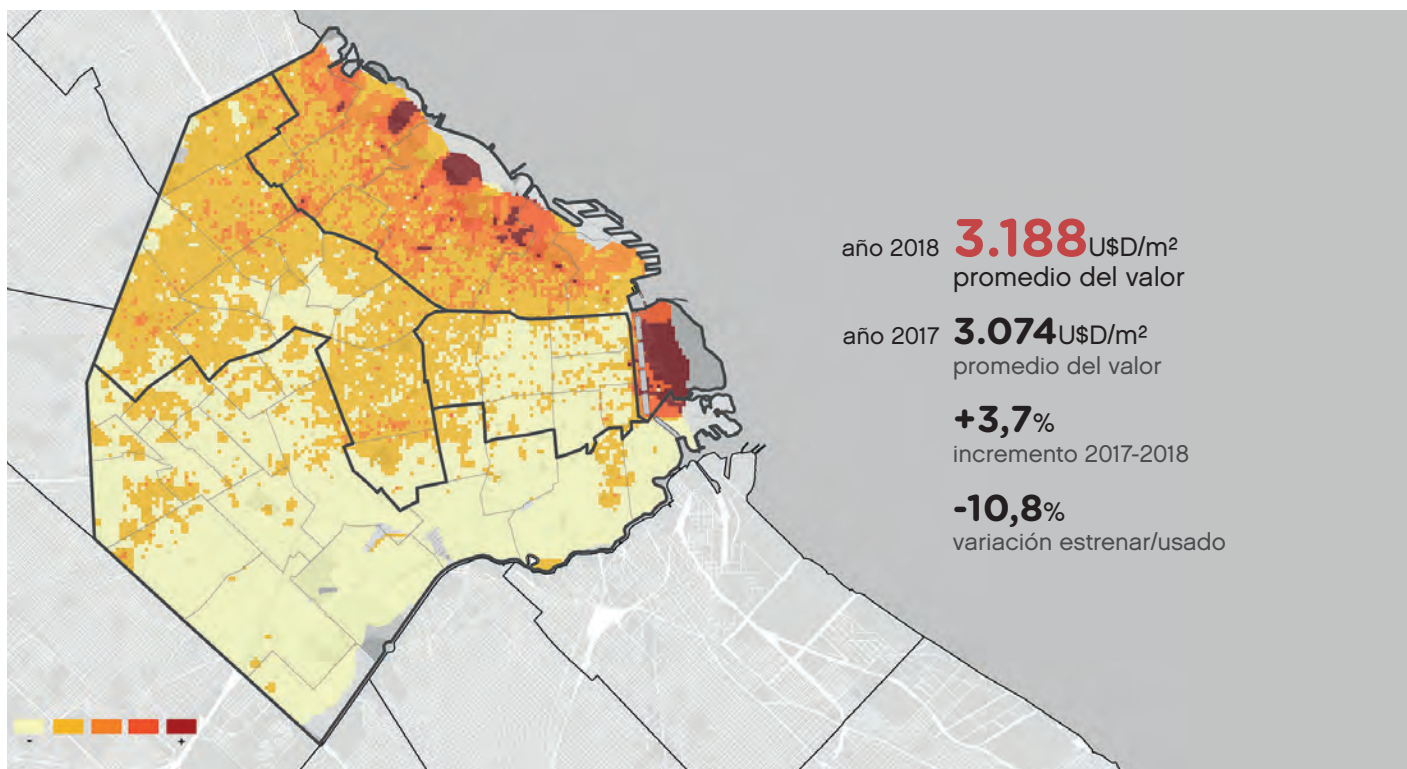
En el mismo período, la Zona Sur presentó la menor cantidad de ofertas de departamentos usados en venta.

La Zona Norte

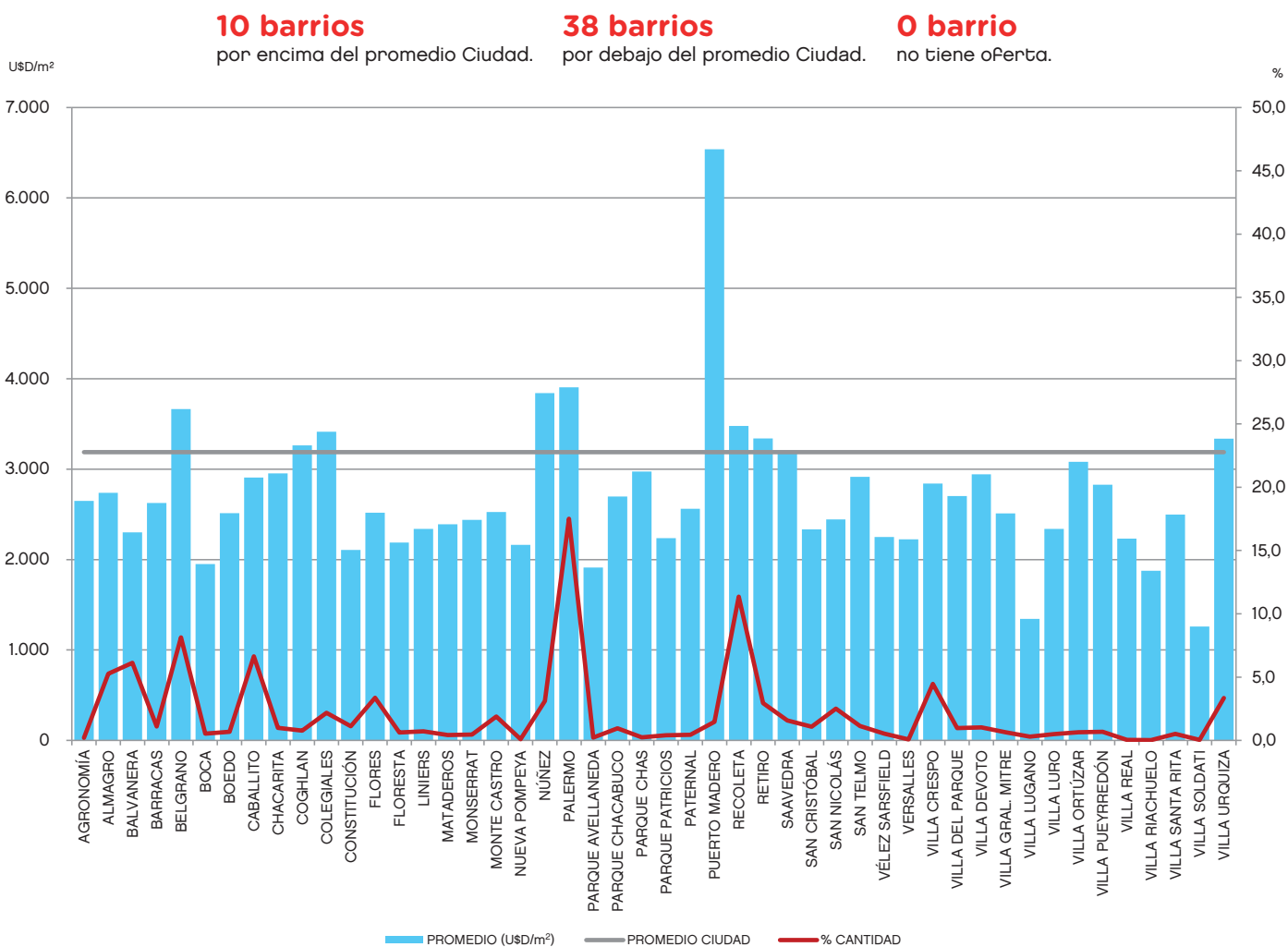
Comparando los precios de un departamento usado en venta en este sector de la ciudad con otras zonas, los mismos reflejan una fuerte diferencia que se viene manifestando desde al menos los últimos diez años. Para 2018, los precios promedios fueron un 27,4% más caro que la Zona Centro-Este, un 52,0% más que en Zona Centro-Oeste y un 58,4% más que en Zona Sur.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia.





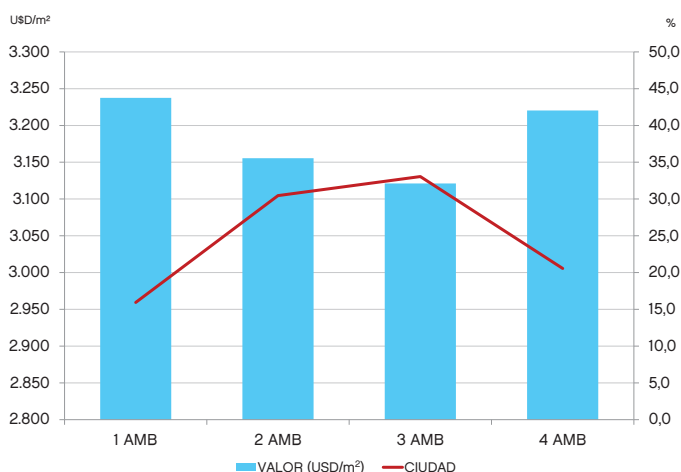
Valor promedio (U\$D/m²) de departamentos y distribución porcentual de ofertas por barrio según cantidad. Año 2018



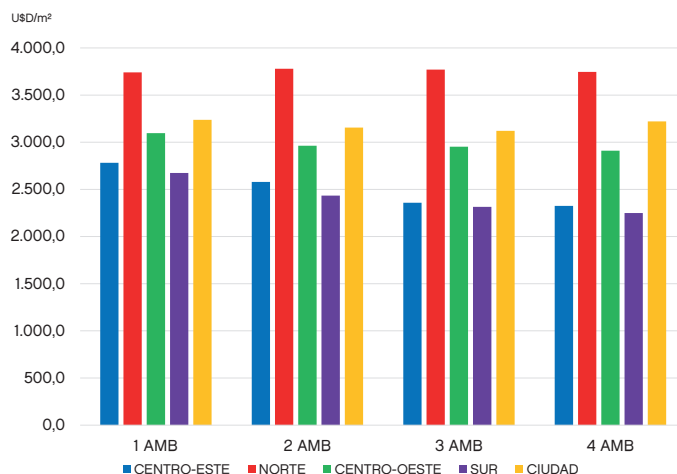


DEPARTAMENTOS USADOS EN VENTA

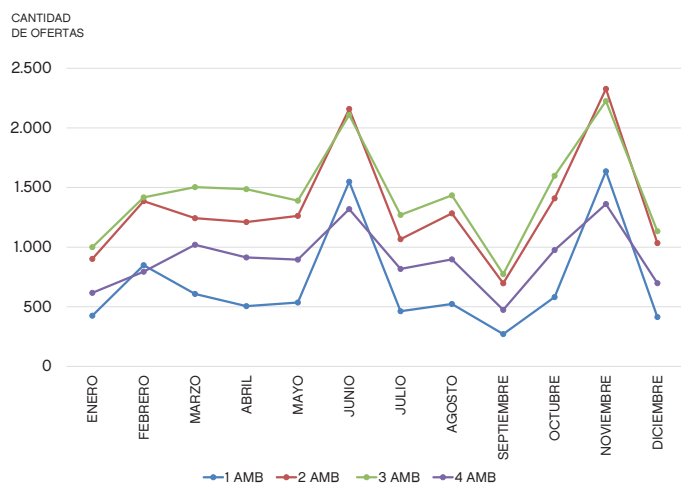
Valor promedio (USD/m²) y distribución porcentual de departamentos por cantidad de ambientes. Año 2018



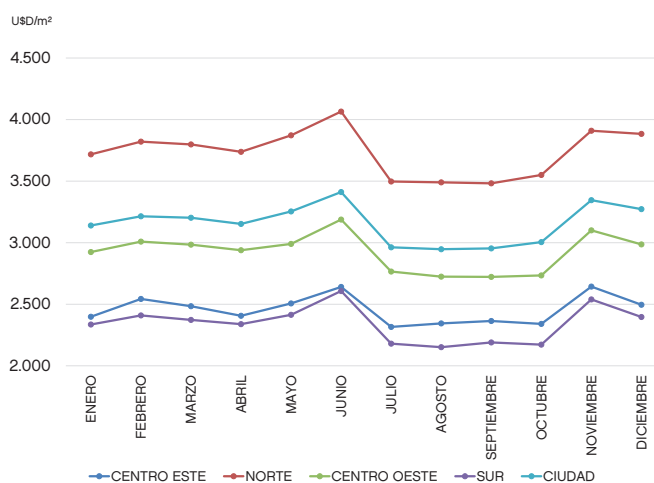
Valor promedio (USD/m²) de los departamentos según cantidad de ambientes. Año 2018



Distribución mensual de la cantidad de departamentos según la cantidad de ambientes. Año 2018



Evolución mensual del valor promedio (USD/m²) de los departamentos según zona. Año 2018



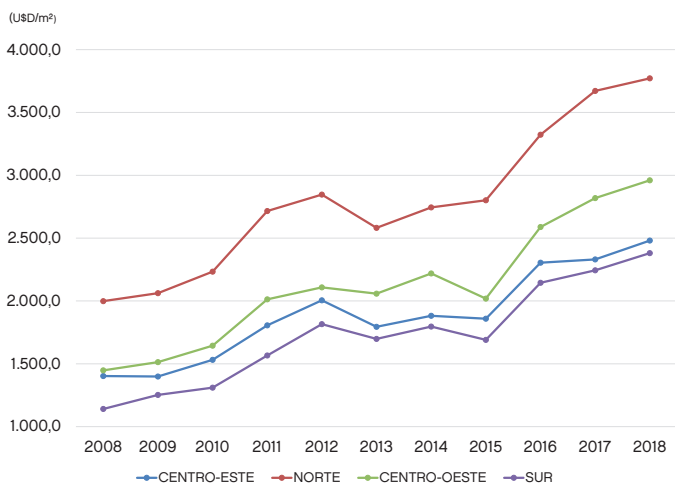
Puerto Madero es el barrio que presentó el mayor precio promedio por metro cuadrado de esta zona y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el 2018, con un valor medio de 6.539 USD/m². A su vez, los tres barrios que presentaron el mayor valor promedio por metro cuadrado de la Ciudad después de Puerto Madero fueron Palermo, Núñez, y Belgrano.

Mientras que entre los años 2017-2018 el barrio de Palermo incrementó su precio promedio por metro cuadrado en un 2,7%, por lo cual es posible inferir que se estancó su valor medio en el relevamiento interanual, el barrio de Belgrano registró su valor promedio por metro cuadrado, un incremento interanual del 6,5%.

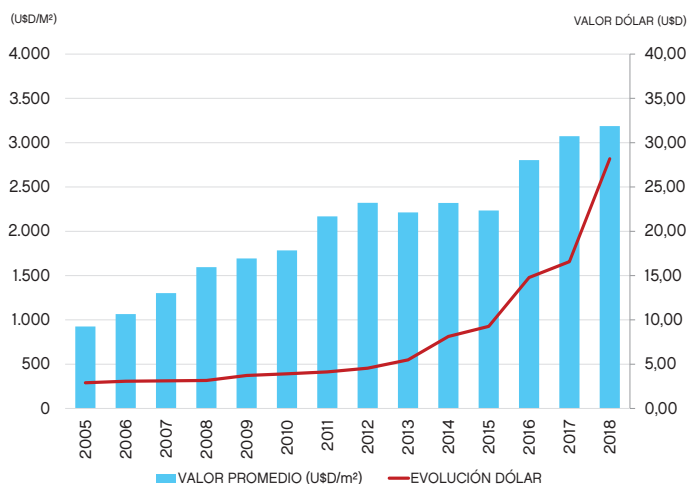




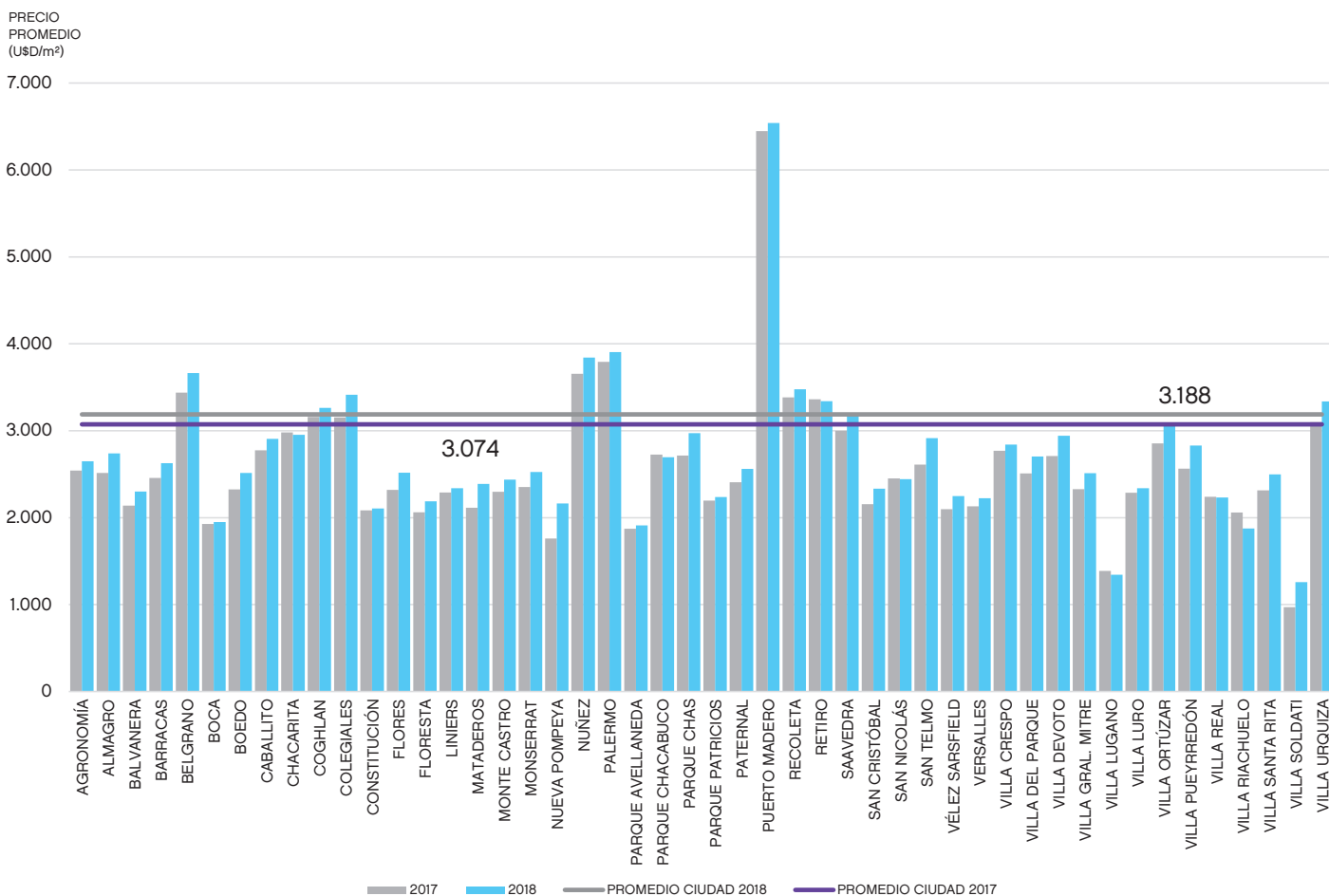
Evolución anual del valor promedio (U\$/m²) de departamentos según zona. Años 2008-2018



Evolución histórica del valor promedio (U\$/m²) de los departamentos en relación al valor del dólar. Años 2005- 2018



Valor promedio (U\$/m²) de departamentos por barrio. Años 2017-2018



La Zona Sur

En el recorte que va de 2017 a 2018, tuvo el menor precio promedio por metro cuadrado en dólares de la Ciudad, represen-

tando un 33% inferior a la media total. Se destacó el barrio de Barracas como un fenómeno relevante durante 2017-2018, alcanzando el mayor precio promedio por metro cuadrado en esta zona, con

un incremento del 6,9%. Los 3 barrios que conforman la Comuna 8 (Villa Riachuelo, Villa Lugano, y Villa Soldati) mostraron los menores valores promedio de la Ciudad durante el intervalo 2017-2018.



2018

Departamentos a estrenar en alquiler

En 2017-18, en la Ciudad de Buenos Aires, la variación del valor del alquiler promedio en pesos de los departamentos a estrenar fue del 7,6%.

Los valores promedio de alquiler en la Ciudad, han sido de \$13.000 en 2017 y \$14.000 en 2018. A su vez, este último valor representó una diferencia de un 8,9% con respecto al valor de los departamentos usados.



En 2017 y 2018, la Zona Norte fue la única que mostró un precio promedio por metro cuadrado del alquiler mensual superior al promedio de la Ciudad. No obstante, para el mismo período, la zona sur alcanzó el mayor crecimiento del valor promedio por metro cuadrado del alquiler mensual, aumentando en un 28,1%. A nivel barrial, resulta interesante destacar el caso de Saavedra el cual incrementó el precio promedio de alquiler mensual, más del doble de un año a otro, presentando la mayor variación porcentual positiva relevada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Zona Norte

En el intervalo 2017-2018, el barrio de Puerto Madero presentó el mayor precio promedio por metro cuadrado, con un valor de \$675, el más elevado en la Ciudad. El barrio de Palermo incrementó el valor promedio de alquiler mensual en un 44,7% y el barrio de Belgrano disminuyó su porcentual de ofertas disponibles en relación con la totalidad de la

Ciudad, pero presentó el mayor precio promedio de alquiler mensual de esta zona luego de Puerto Madero.

La Zona Sur

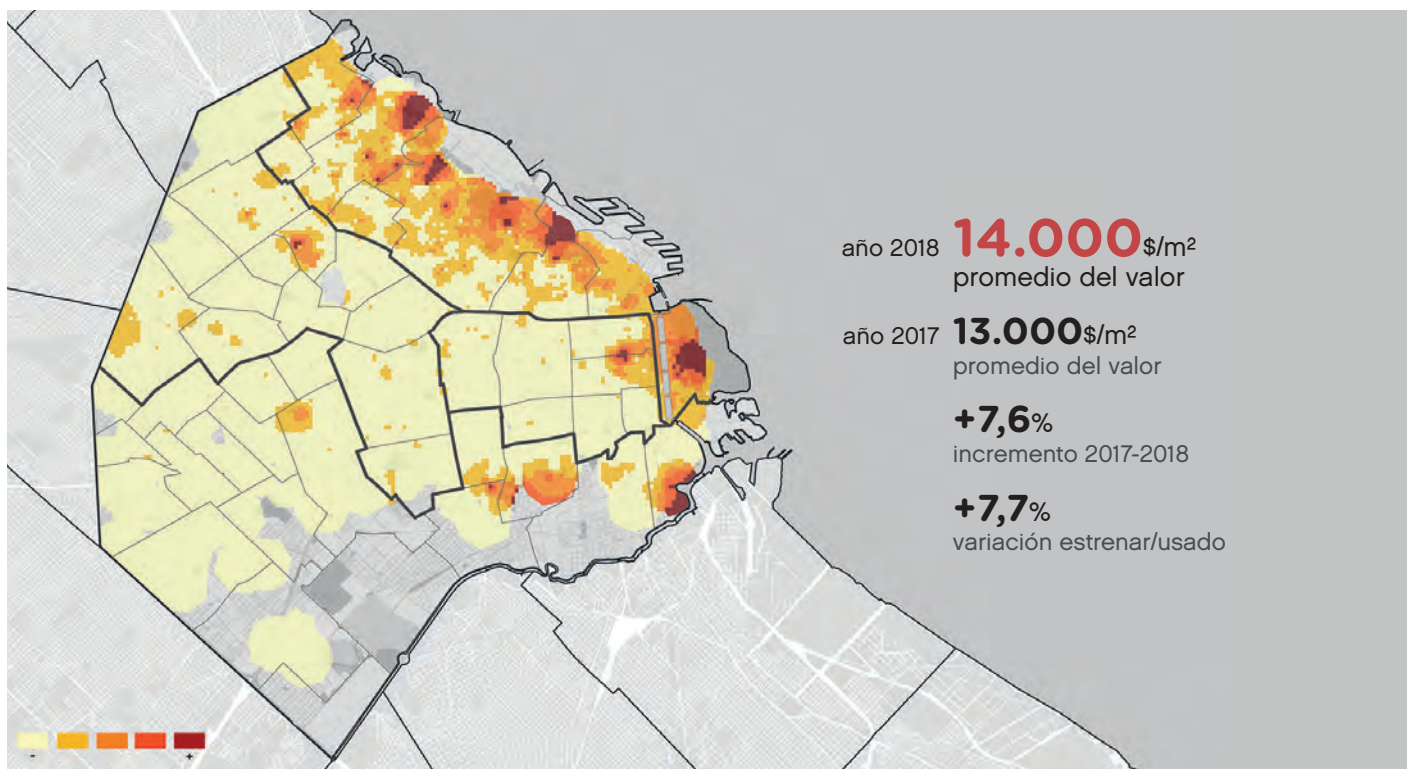
En 2017-2018 tuvo el menor precio promedio por metro del alquiler mensual, un 40,2% menor a la media de la Ciudad. Sin embargo, alcanzó el mayor aumento porcentual interanual del valor promedio por metro cuadrado del costo mensual de alquiler en comparación con otros espacios geográficos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se destacó La Boca como un fenómeno relevante. En 2017-2018 el valor promedio de alquiler se incrementó en un 52,9% en ese barrio. Una posible causa de este incremento es la concentración de ofertas de inmuebles (tanto de viviendas como de locales y oficinas) en torno al emprendimiento de Puerto Pampa.

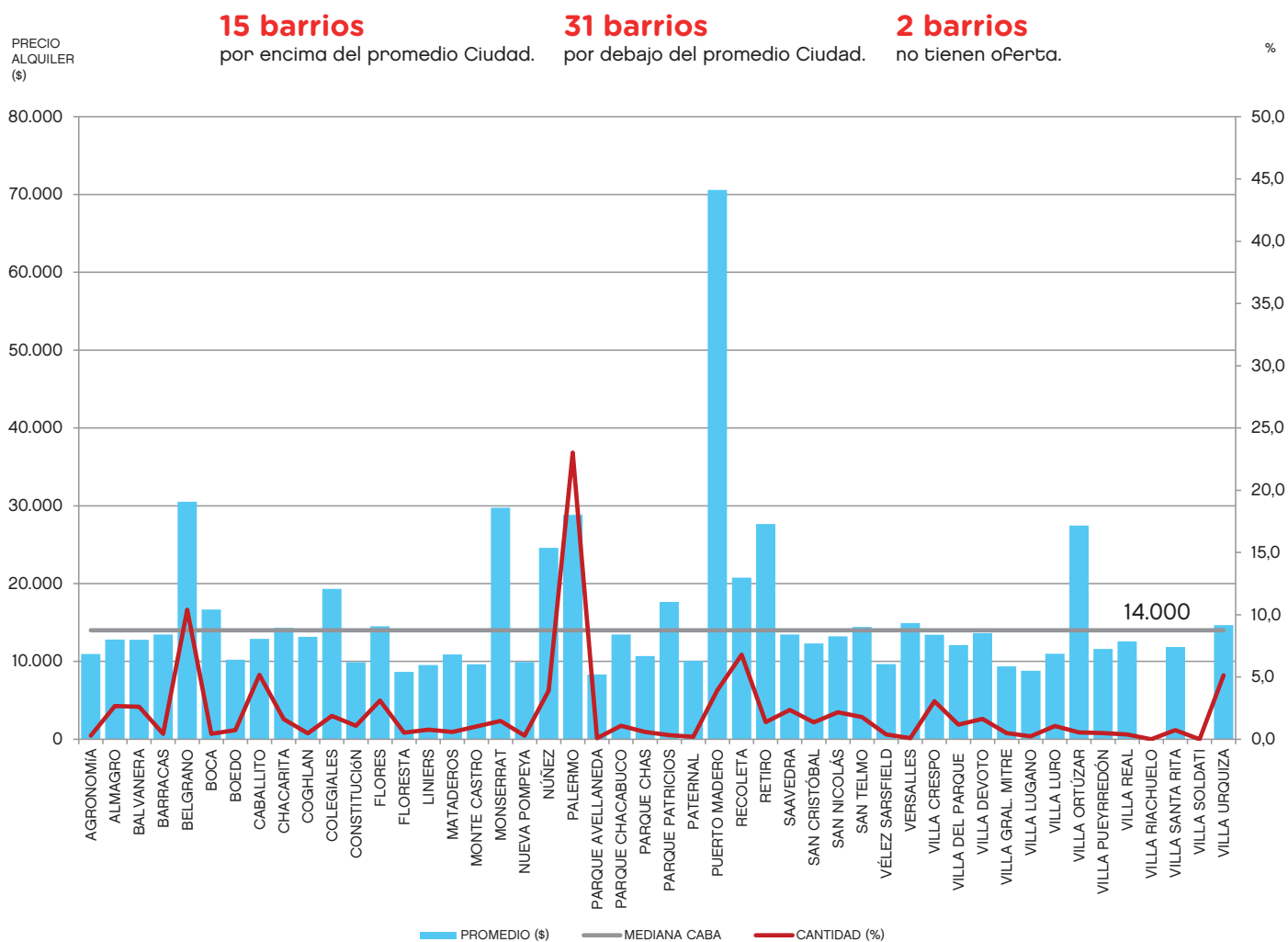
El barrio de Parque Avellaneda exhibió el menor precio de alquiler mensual de los departamentos a estrenar en la Ciudad, con un valor promedio de \$8.333.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia.





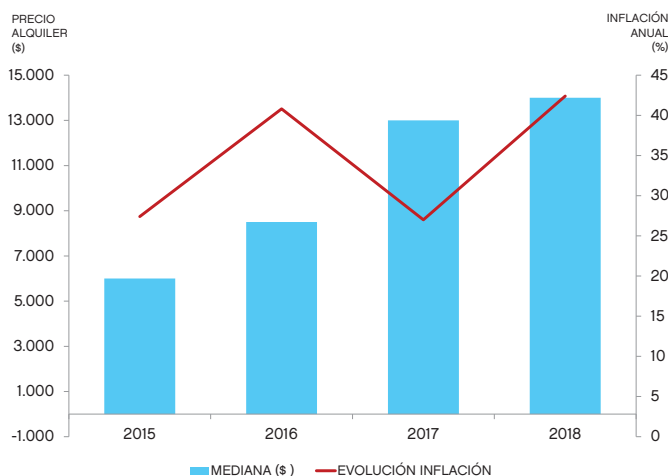
Valor promedio (\$) y distribución porcentual de los departamentos por barrio según cantidad. Año 2018





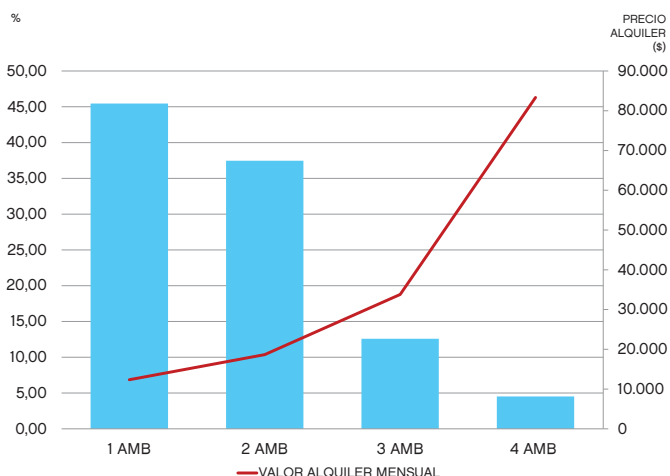
DEPARTAMENTOS A ESTRENAR EN ALQUILER

Evolución anual del valor promedio (\$) en relación a la inflación (%).
Años 2015-2018

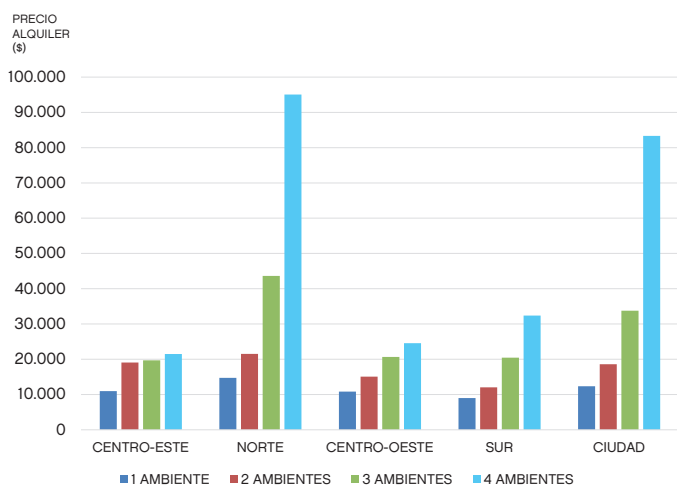


Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad,
en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eycl>

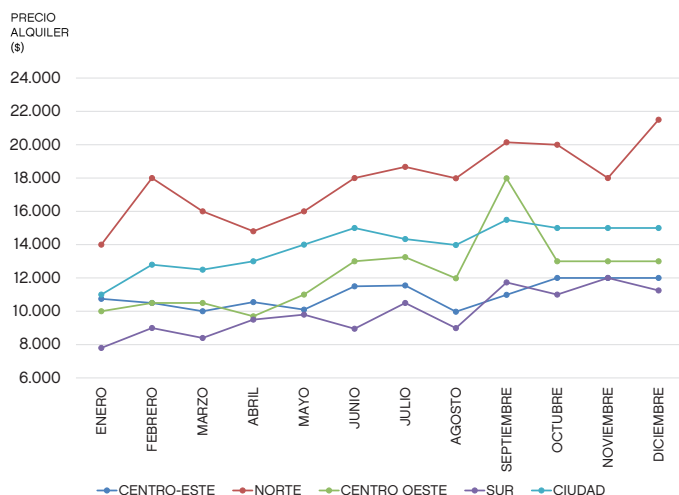
Valor de la mediana (\$) de los alquileres de los departamentos y distribución porcentual por cantidad de ambientes. Año 2018



Mediana de los precios de alquileres (\$) según ambiente y por zonas. Año 2018

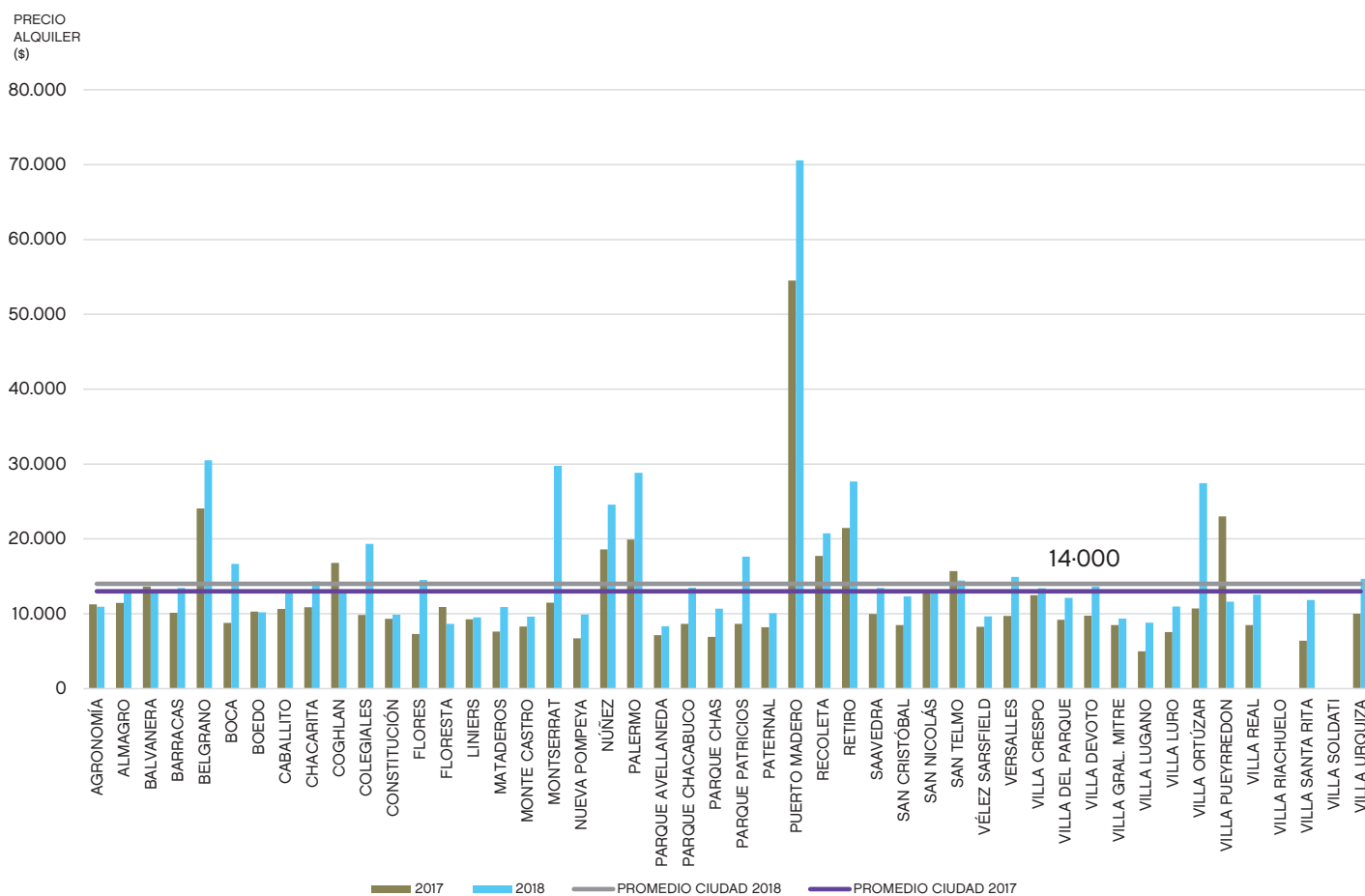


Evolución mensual de la mediana de los alquileres (\$) por zona. Año 2018

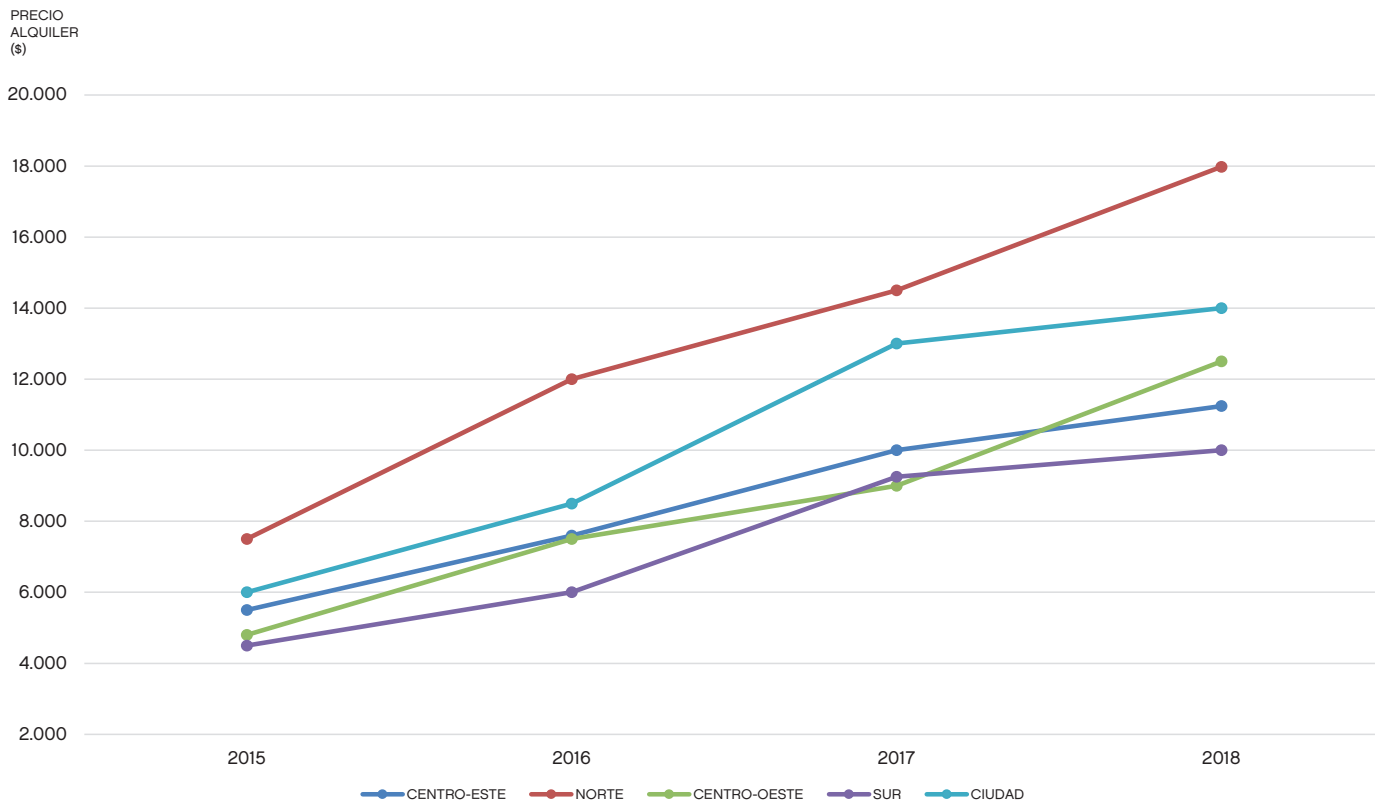




Valor promedio (\$) de departamentos por barrio. Años 2017- 2018



Evolucion anual de la mediana (\$) según zona. Años 2015-2018





2018

Departamentos usados en alquiler

Para el año 2018, el precio promedio del alquiler de los departamentos usados en la Ciudad de Buenos Aires registró un incremento del 14,1% respecto del 2017. Asimismo, los mismos se valoraron un 7,7% menos que los departamentos en alquiler a estrenar.



En los relevamientos del año 2017 y del 2018, 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. Pese a esto, mostró el menor incremento de precios en este período, un 6,7%.

En el relevamiento interanual 2017-2018, la Zona Sur tuvo el mayor crecimiento porcentual del valor promedio por metro cuadrado, cuyo porcentaje asciende a un 29,9%, guarismo similar al registrado en los departamentos en alquiler a estrenar. No obstante, continúa siendo la zona menos valorizada de la Ciudad de Buenos Aires considerando este rubro.

La Zona Sur

Entre los años 2017-2018 tuvo el menor precio promedio por metro cuadrado, un 31,8% menor a la media de la Ciudad. Sin embargo, mostró el mayor aumento porcentual interanual del valor promedio por metro cuadrado, respecto de las otras zonas. En el mismo período, el barrio de Villa Lugano se destacó como un fenómeno relevante. El valor promedio

de alquiler en pesos se incrementó más del 50%; a diferencia del barrio de Parque Patricios, cuyo valor promedio del alquiler mensual permaneció constante, con un escaso aumento porcentual interanual del 6,5%.

Parque Patricios, Villa Riachuelo, Parque Avellaneda, y Nueva Pompeya mostraron el menor valor promedio de alquiler mensual de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

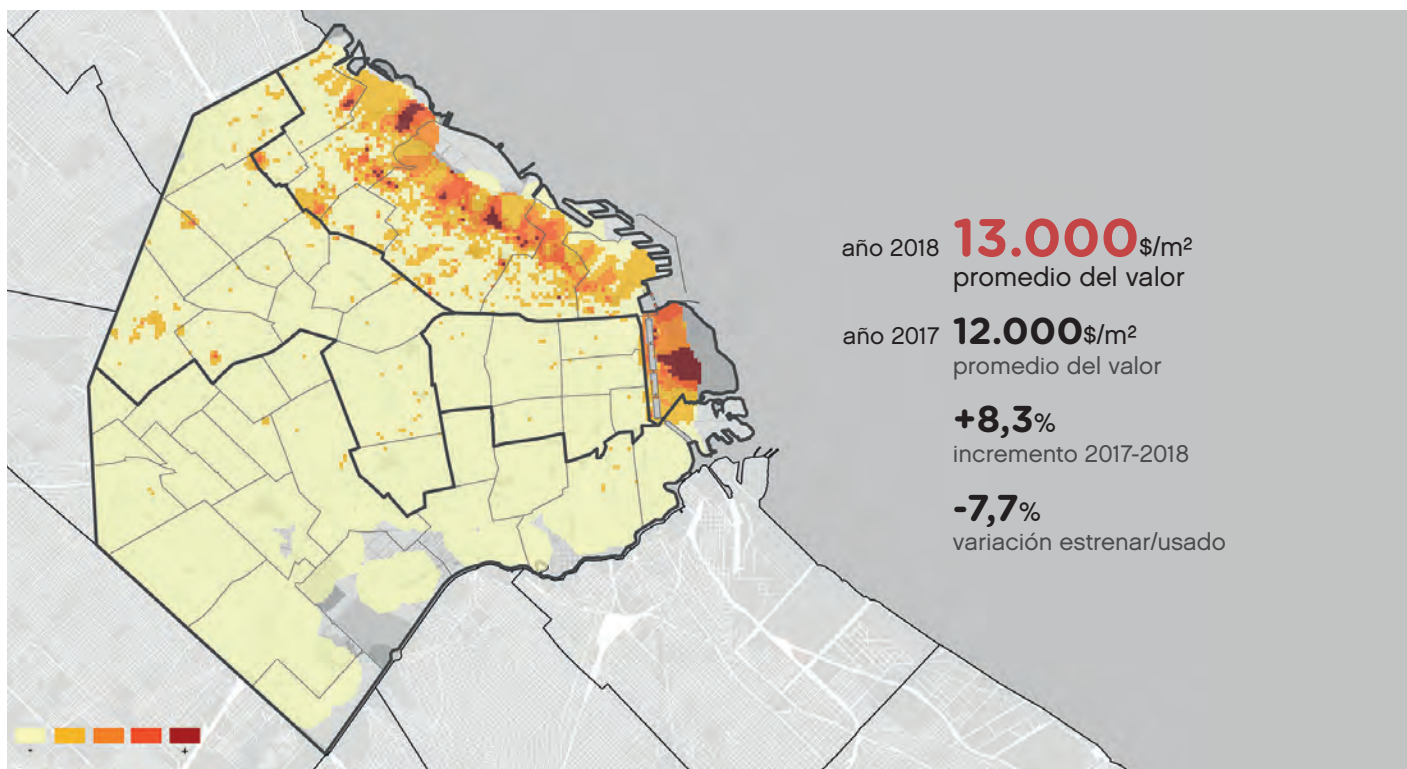
La Zona Norte

En 2017-18, el barrio de Puerto Madero presentó el mayor precio promedio por metro cuadrado del alquiler mensual en la Ciudad. El precio promedio fue de \$ 597 en 2018.

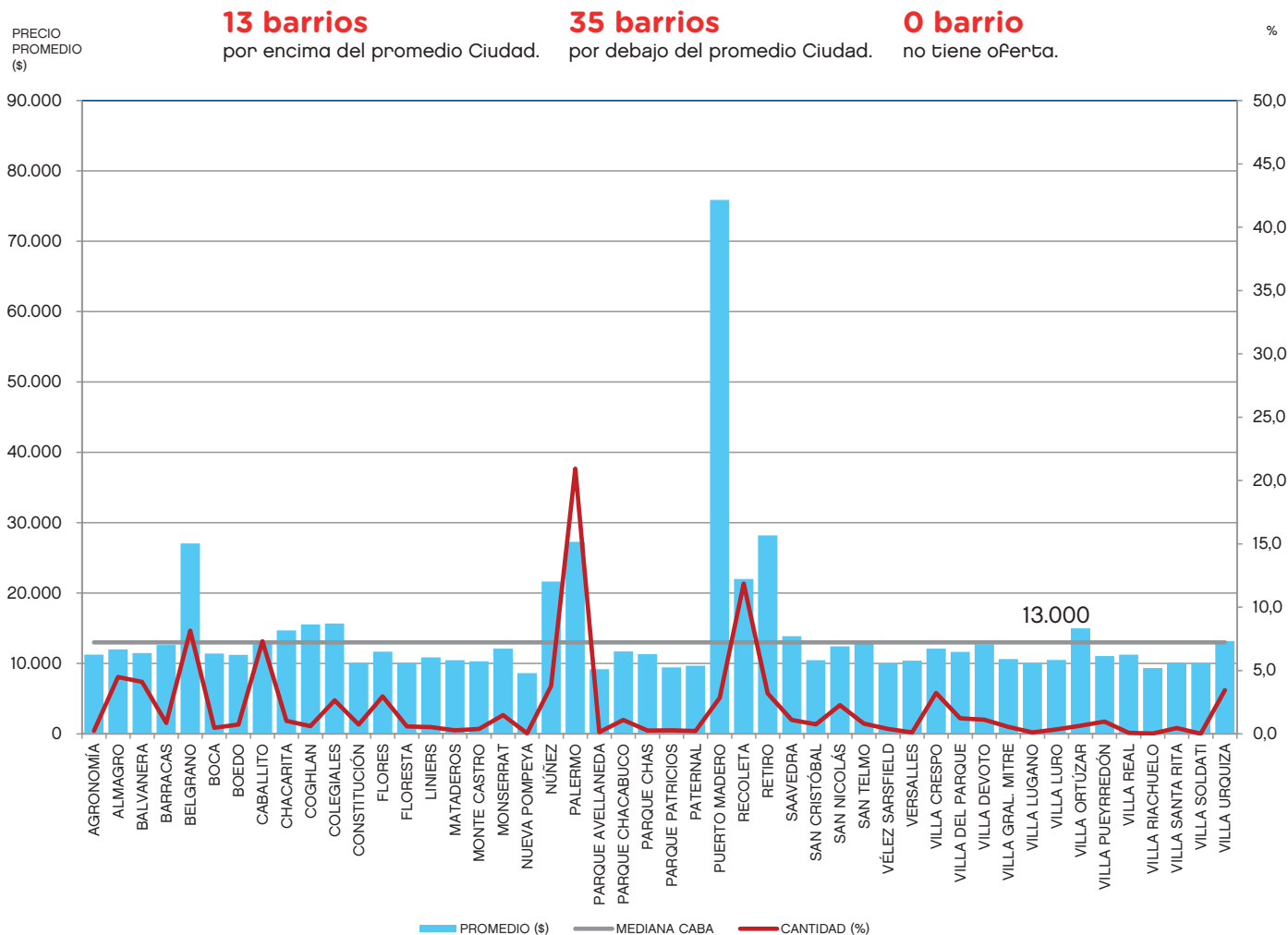
Entre los años 2017-2018 el barrio de Palermo incrementó el valor promedio de alquiler mensual en un 25,3%, un porcentual significativamente menor al observado en los departamentos a estrenar. Coghlan es el barrio que mostró el mayor incremento del valor mensual de alquiler de los departamentos usados, con un porcentual interanual del 37,6% en el período 2017-2018.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia.





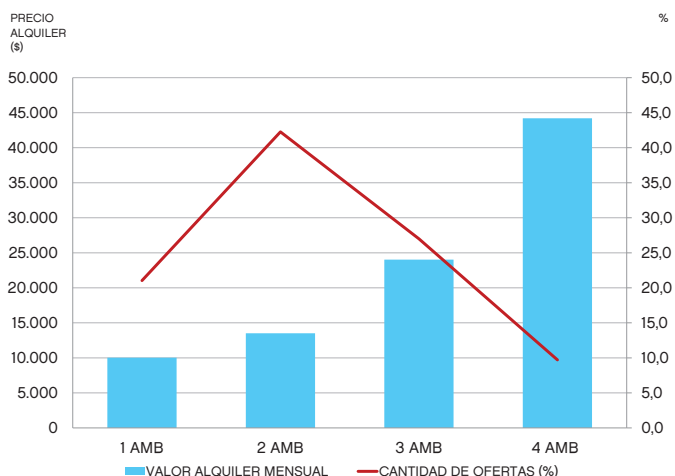
Valor promedio (\$) y distribución porcentual de los departamentos por barrio según cantidad. Año 2018



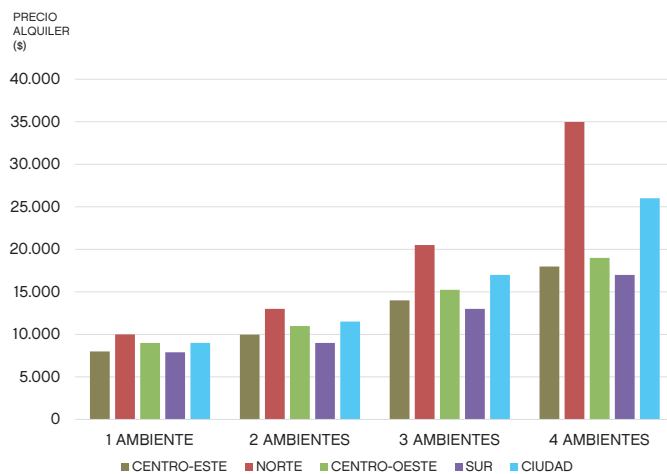


DEPARTAMENTOS USADOS EN ALQUILER

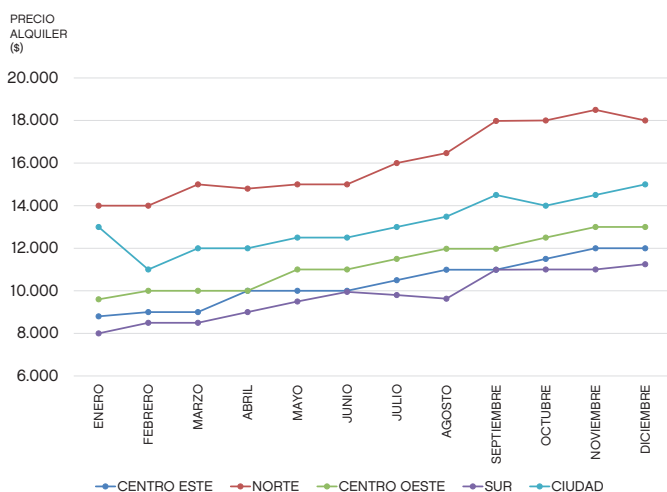
Valor de la mediana (\$) de los alquileres de los departamentos y distribución porcentual por cantidad de ambientes. Año 2018



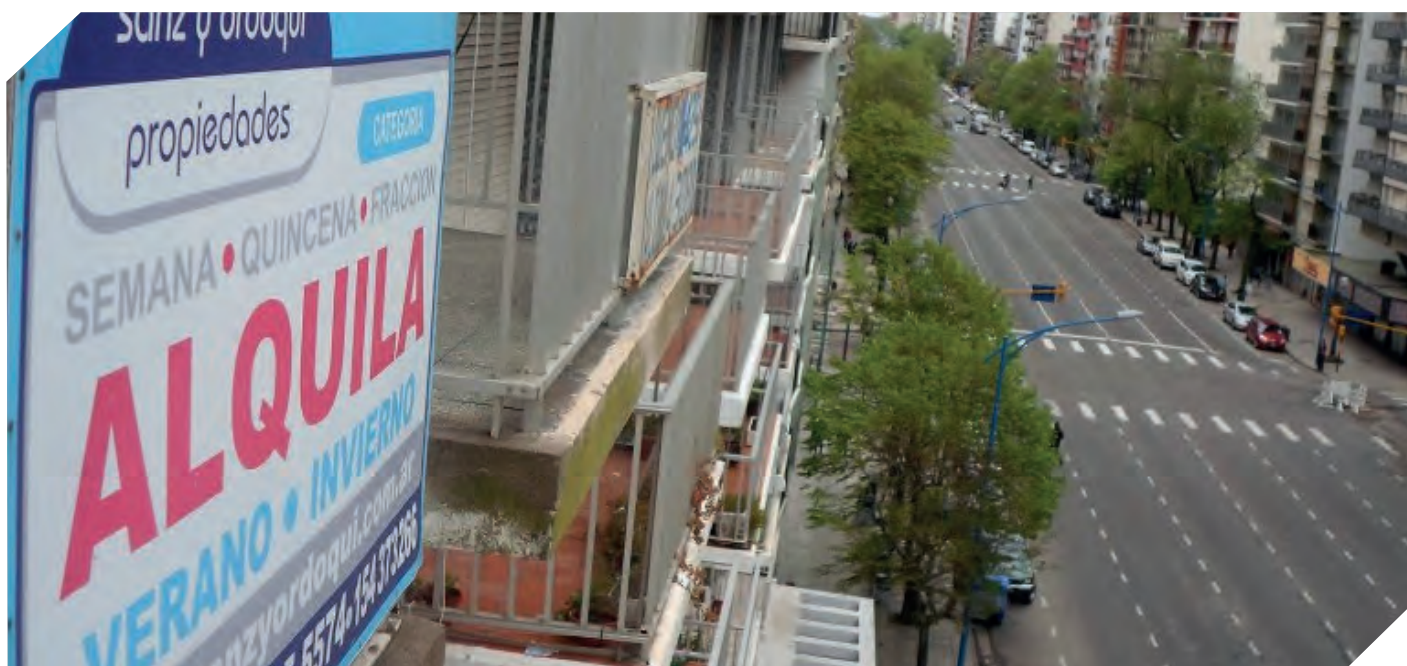
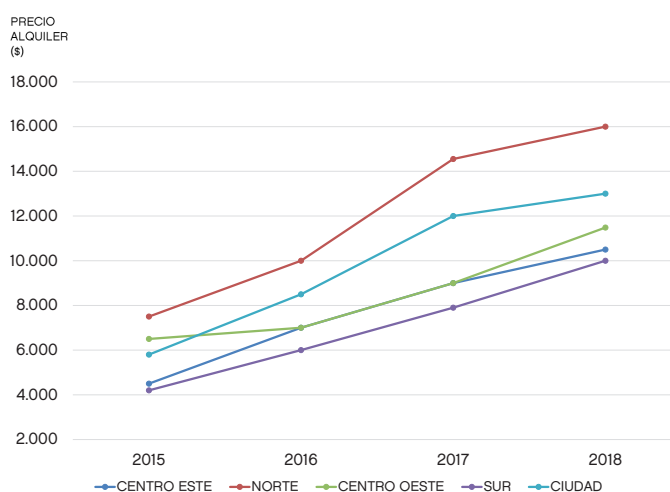
Mediana de los precios de alquileres (\$) según ambiente y por zonas. Año 2018



Evolución mensual de la mediana de los alquileres (\$) por zona. Año 2018

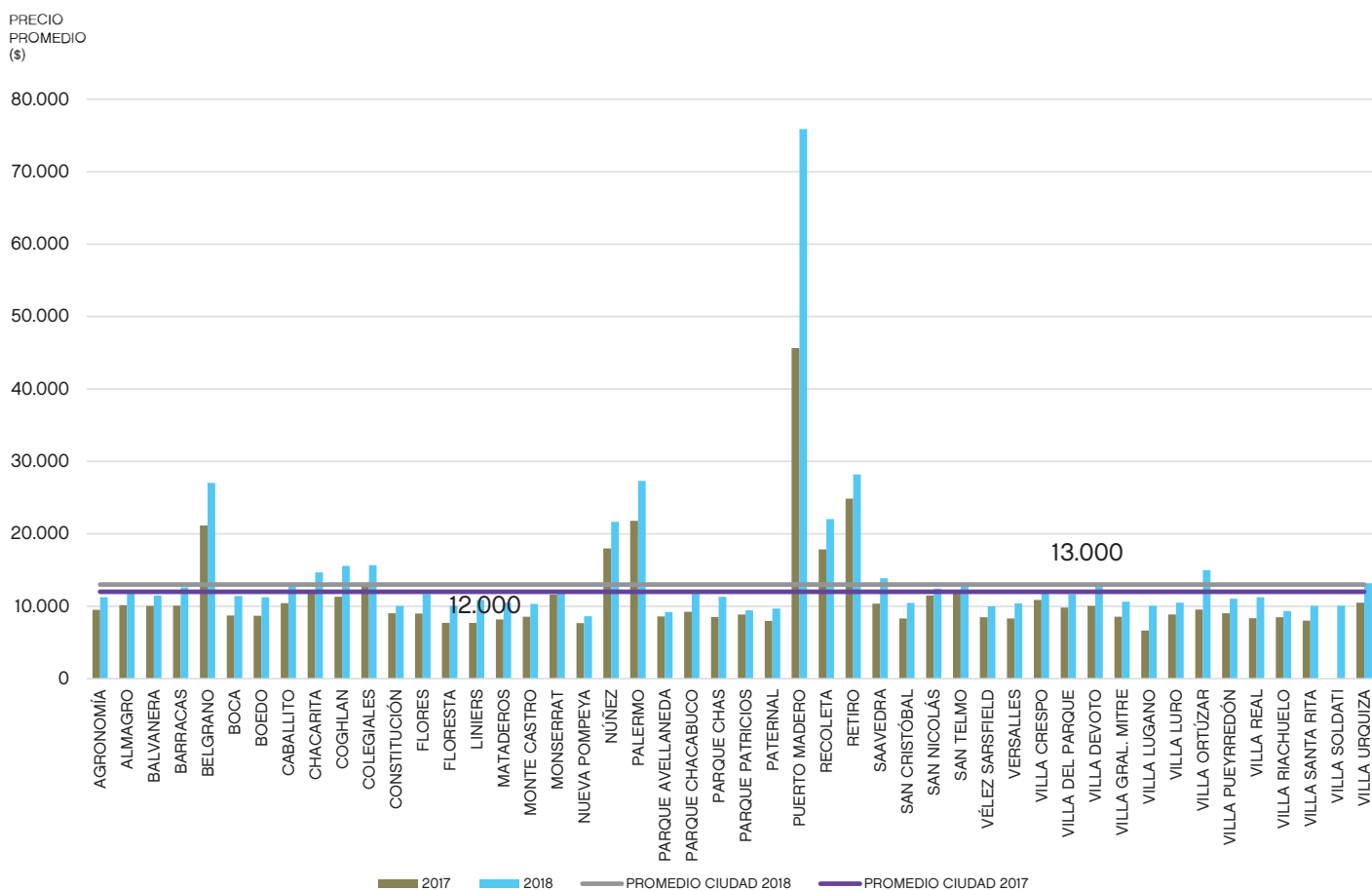


Evolución anual de la mediana (\$) según zona. Años 2015 – 2018

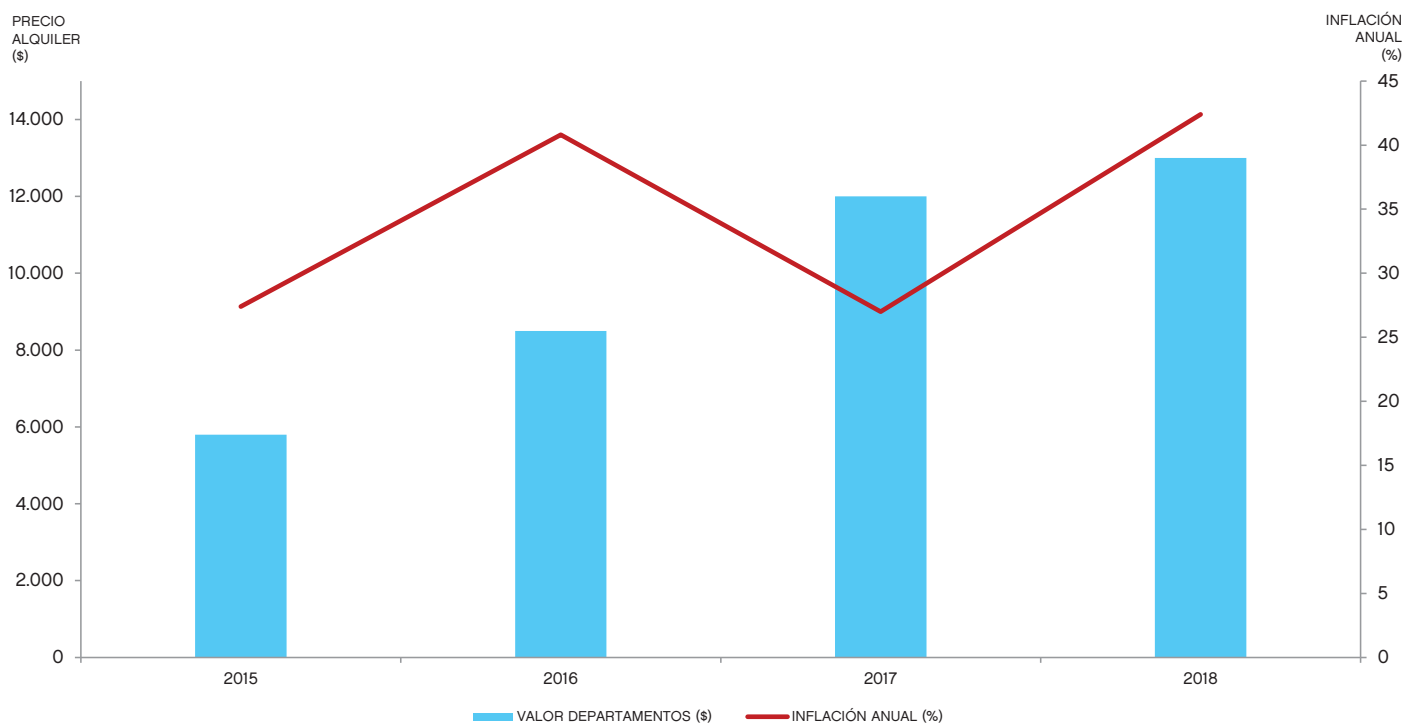




Valor promedio (\$) de departamentos por barrio. Años 2017- 2018



Evolución anual del valor promedio (\$) en relación a la inflación (%). Años 2015-2018



Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad, en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/>





2018

Locales en venta

En 2017-18, la variación del precio promedio en dólares por metro cuadrado de los locales en venta fue del 11,8%. A su vez, los locales usados en venta presentaron un valor promedio en dólares por metro cuadrado 23% menor a los inmuebles a estrenar.



Los inmuebles comerciales ubicados en la Zona Norte fueron los únicos que presentaron un precio promedio por metro cuadrado superior al promedio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pese a que en el período 2017-18, el mismo se mantuvo casi constante, con un incremento interanual del 3,5%. En 2018, pese a que el valor promedio de Zona Sur se encuentra un 25,3% por debajo del promedio de la Ciudad, los mismos pudieron reducir esta diferencia por cuarto año consecutivo, cuando registraron una diferencia de un 34.2% en 2015.

La Zona Centro-Este

El barrio de San Nicolás alcanzó un valor promedio por metro cuadrado de U\$D 2.985, similar a la media de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sin embargo, el Barrio de Constitución presentó el menor precio promedio de la Zona Centro-Este, y uno de los más bajos de la

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una media de 1.793 U\$D/m².

La Zona Sur

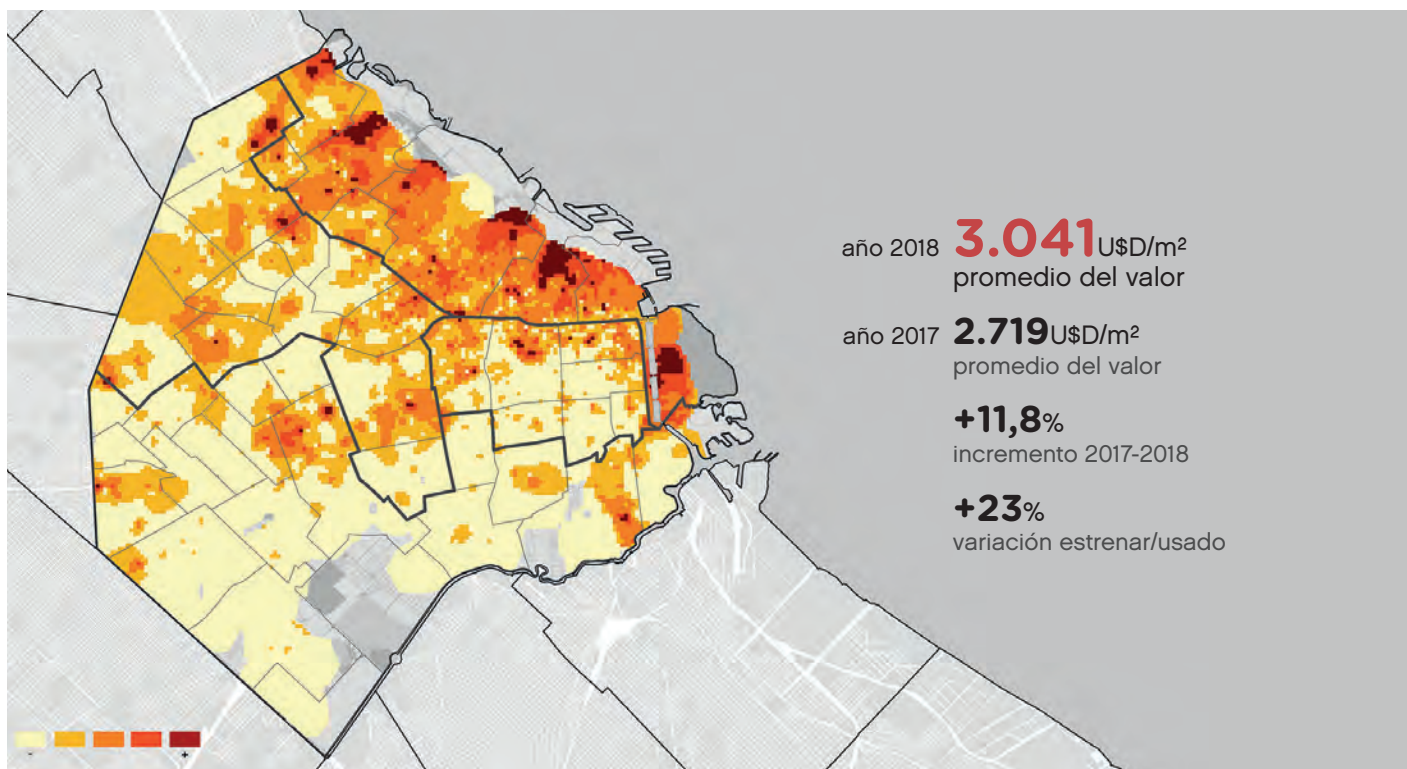
Todos los barrios de la Zona Sur tenían un valor promedio por metro cuadrado menor a la media de la Ciudad. En los años 2017-2018 presentó el menor precio promedio por metro cuadrado de la Ciudad, un 32% menor a la media general. Nueva Pompeya, Villa Riachuelo y Villa Soldati fueron los barrios con menor valor promedio por metro cuadrado. En ese contexto, el barrio de Barracas exhibió el precio promedio por metro cuadrado más elevado de la Zona Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un valor de U\$D 2.564.

La Zona Norte

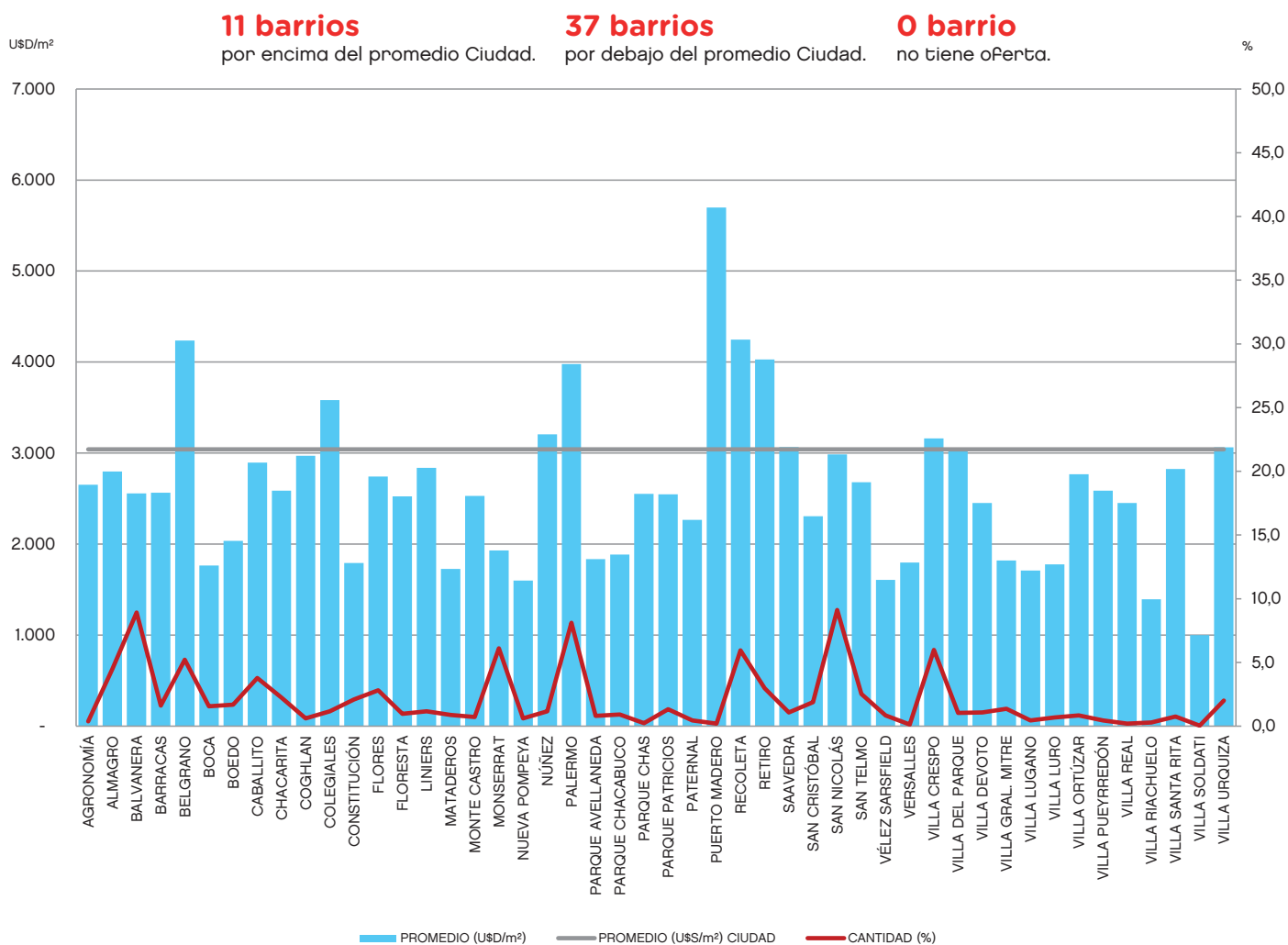
Después de Puerto Madero, los barrios de Recoleta y Belgrano de la Zona Norte

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia.





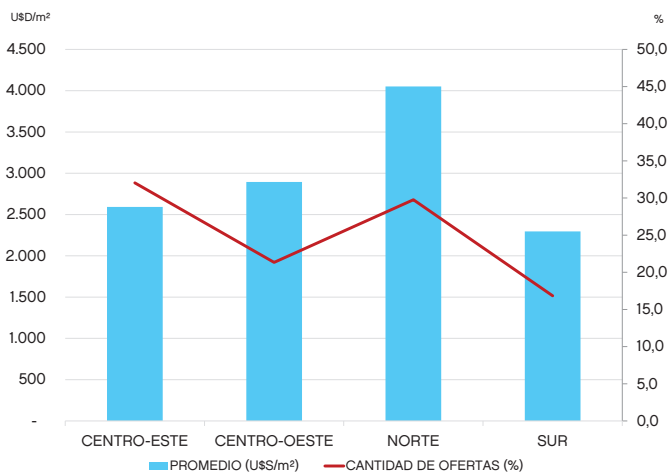
Valor promedio (U\$/m²) y distribución porcentual de los locales por barrio según cantidad. Año 2018



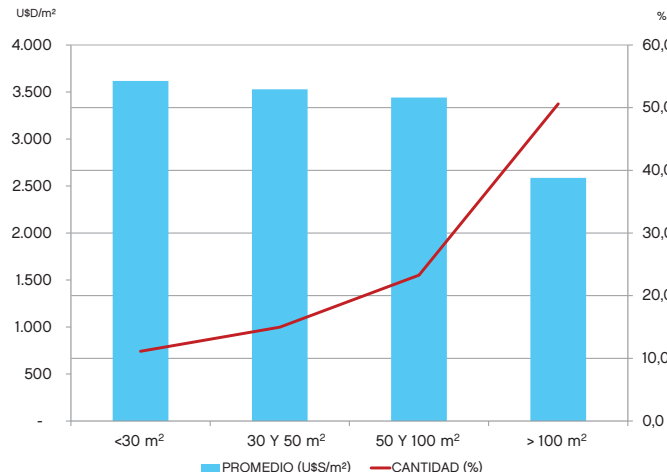


LOCALES EN VENTA

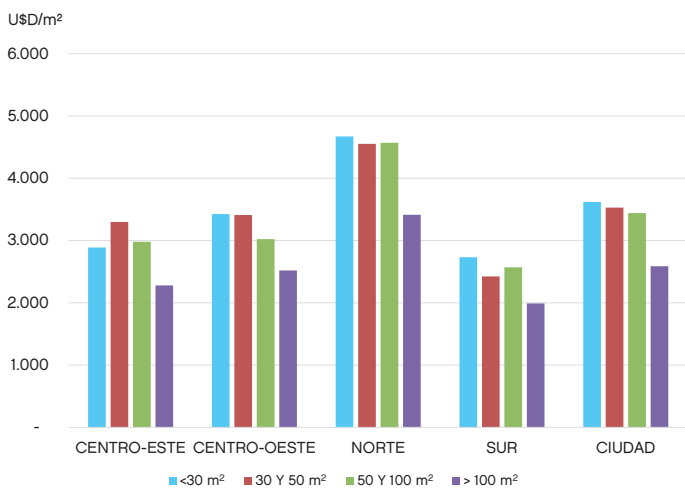
Valor promedio (USD/m²) de los locales y distribución porcentual de ofertas por zonas. Año 2018



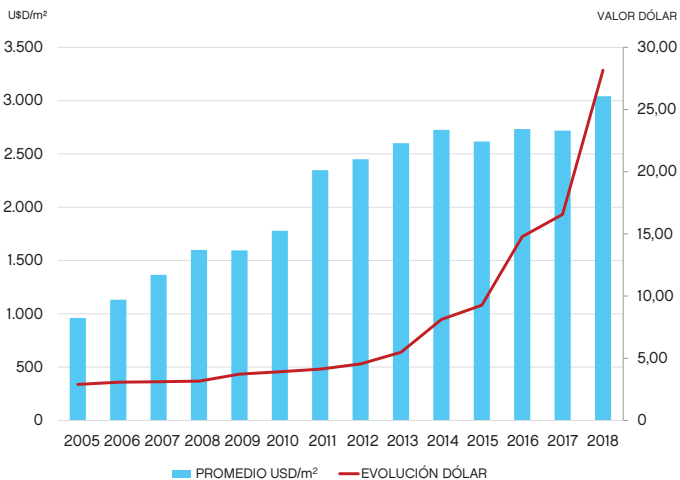
Valor promedio (USD/m²) y distribución porcentual de ofertas según tamaños. Año 2018



Valor promedio (USD/m²) de los locales según zonas y tamaños. Año 2018



Evolución histórica del valor promedio (USD/m²) de los locales en relación al valor del dólar. Años 2005- 2018



presentaron los precios promedio más elevados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con valores promedio de

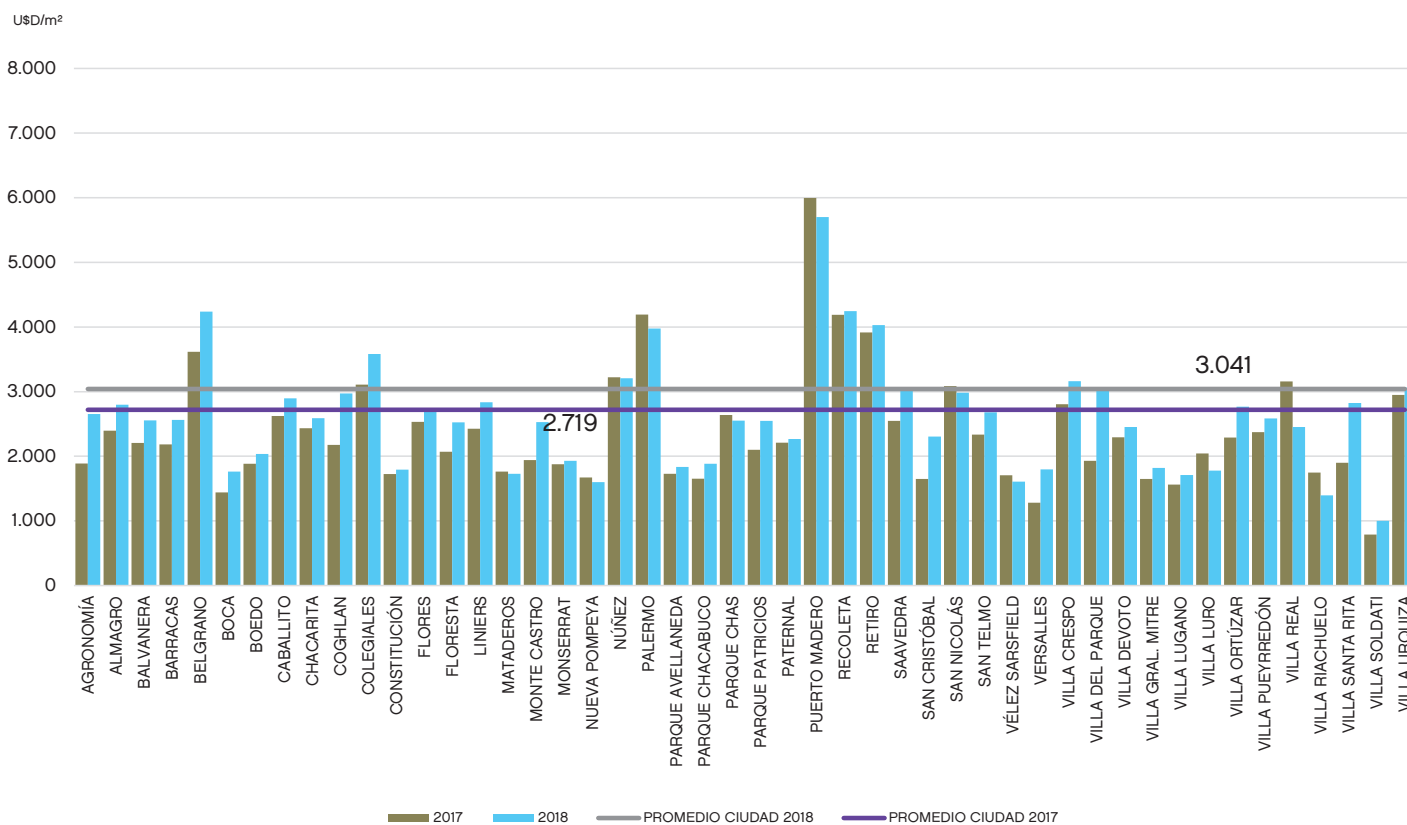
USD 4.246 y USD 4.237 respectivamente. En 2017-18, mientras que el barrio de Palermo bajó el precio promedio en dóla-

res por metro cuadrado un 5,1%, se estancó su valor medio en el relevamiento interanual, el barrio de Coghlan aumentó

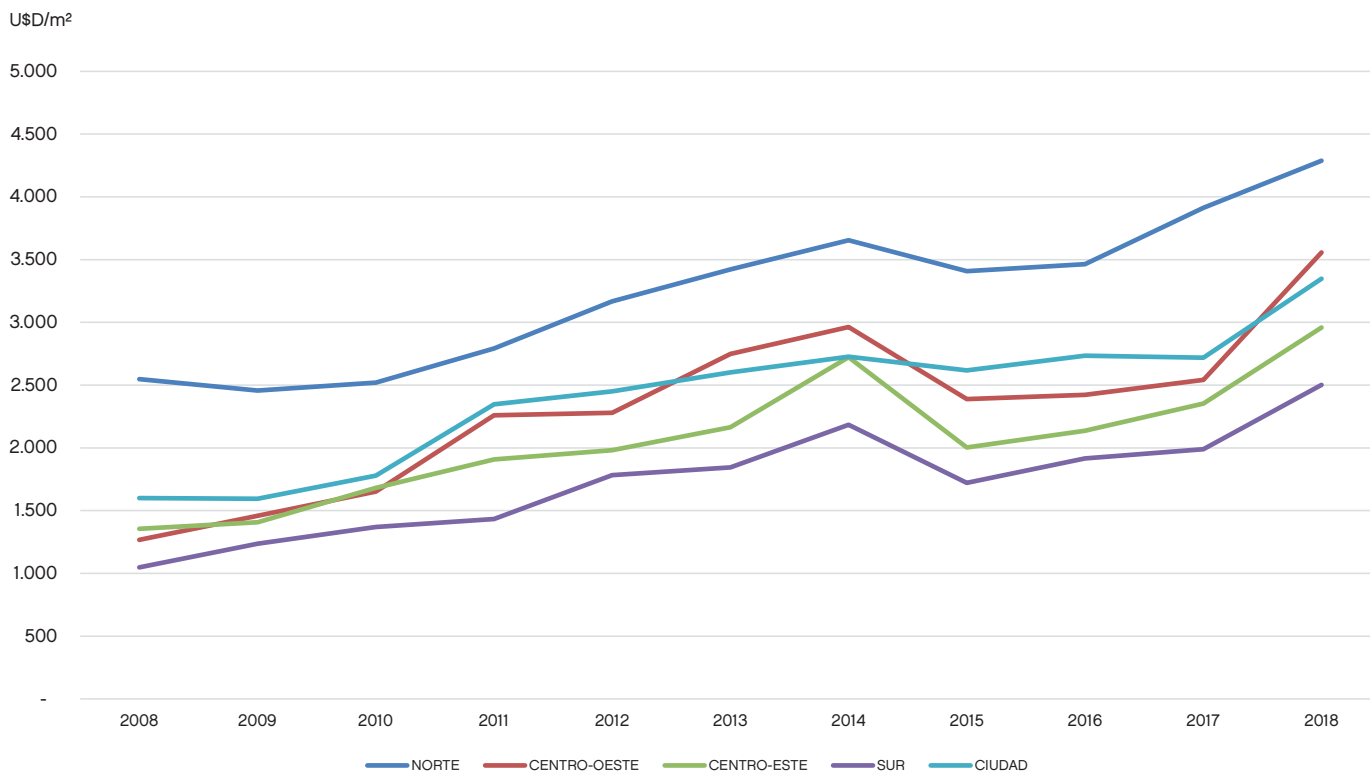




Valor promedio (USD/m²) de los locales por barrio. Años 2017- 2018



Evolución anual del valor promedio (USD/m²) de locales según zonas. Años 2008 2018



el valor promedio por metro cuadrado, presentando un incremento interanual del 36,6%.

Aunque la Zona Norte presenta el valor promedio por metro cuadrado más elevado, tanto en el año 2017 como en

el año 2018 registró la menor evolución interanual del precio promedio, con un incremento del 3,5%.





2018

Locales en alquiler

En 2017-18, la variación del precio promedio por metro cuadrado en dólares de los locales en alquiler fue del 7,8%. Los valores promedio por metro cuadrado fueron de U\$D 16,1 en 2017 y U\$D 17,3 en 2018. A su vez, la Zona Norte alcanzó el mayor valor promedio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y fue la única zona con una media superior a la registrada en la Ciudad.



Pese a que el valor promedio de un local en alquiler en 2018 fue de 17,3 U\$D/m², el mismo ha ido fluctuando notablemente a lo largo del año. Para la primera mitad del año, los precios de los metros cuadrados rondaron entre los 20 y los 22 dólares. Sin embargo, el segundo semestre caracterizado por un fuerte impacto a nivel macroeconómico, marcó una caída de hasta un 85 % en los precios en dólares.

La Zona Centro-Este

Durante el intervalo 2017-2018, esta área representó el mayor incremento porcentual del valor promedio por metro cuadrado en dólares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una variación interanual positiva del 14,2%.

El barrio de San Nicolás presentó el mayor precio promedio por metro cuadrado en dólares de esta zona, con un valor promedio de U\$D 21,0, superior a la media de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A su vez, se destacó el eje comer-

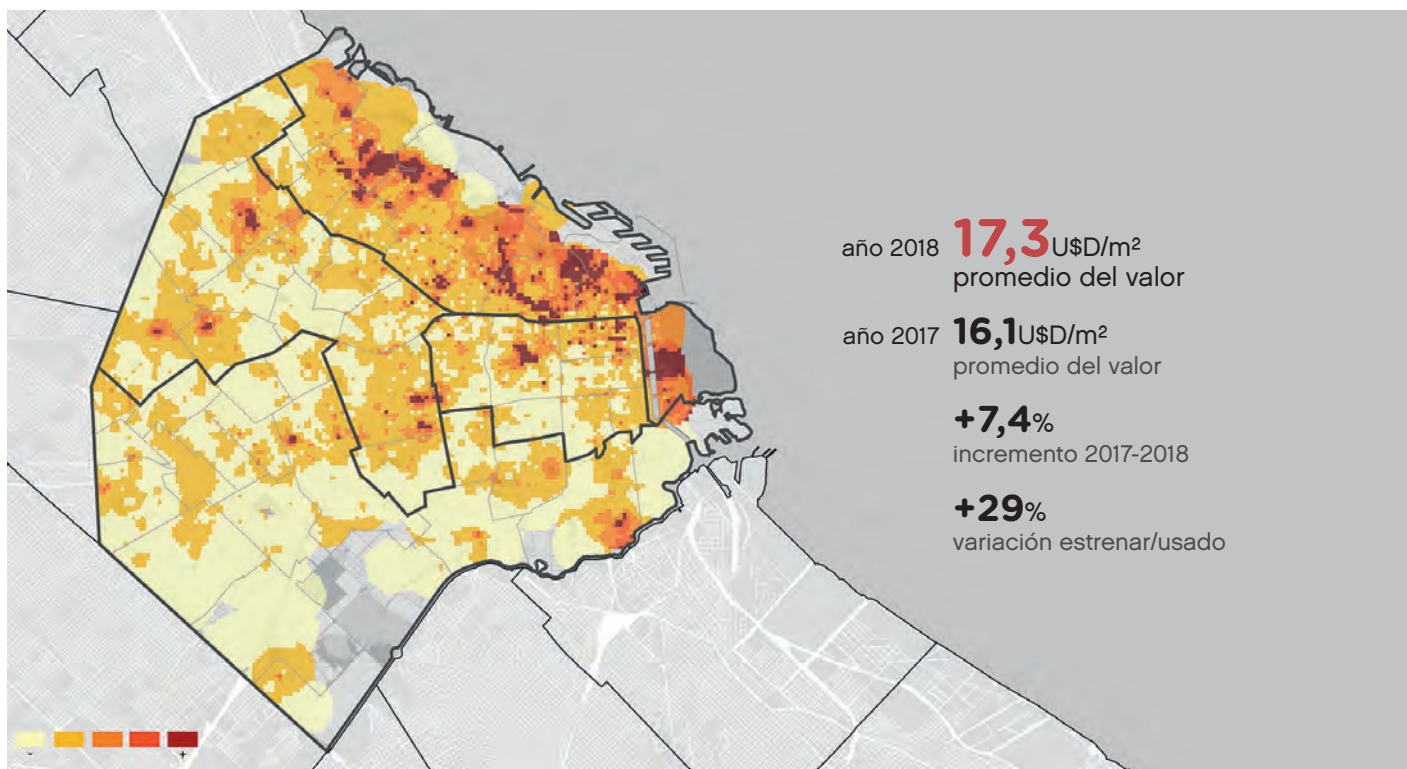
cial ubicado sobre calle Florida cuyos precios rondaron los 43,3 U\$D/m². Caso contrario sucedió con el barrio de San Cristóbal que exhibió el menor valor promedio por metro cuadrado de esta zona, con un precio promedio de U\$D 8,1, uno de los más bajos registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Zona Sur

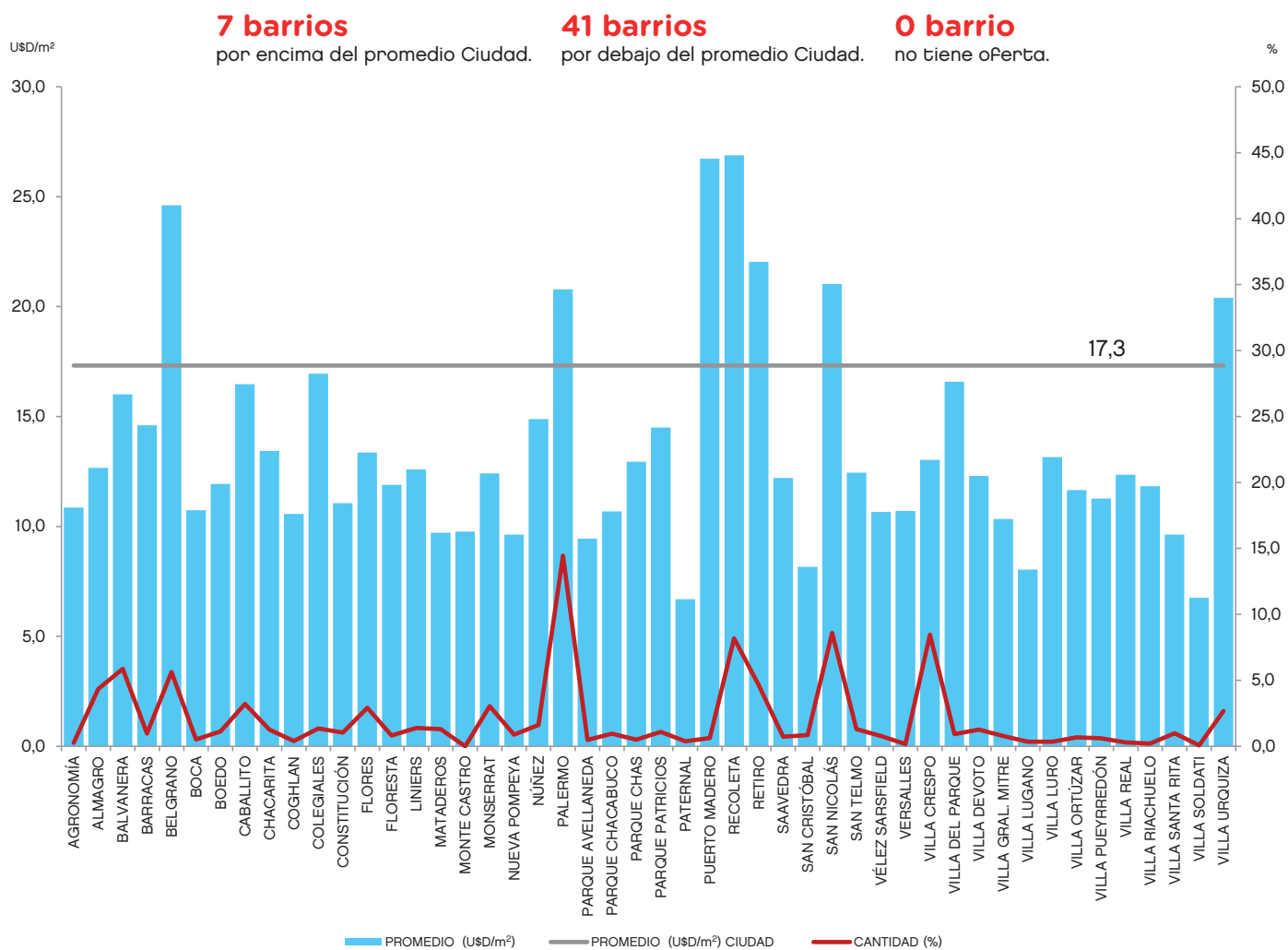
En el periodo 2017-2018 presentó el menor precio promedio por metro cuadrado de la Ciudad, representando un 32% menor a la media del total de los barrios. Asimismo, la variación interanual fue de un 5% menos entre el año 2018 y el 2017. El barrio de Villa Soldati registra el mayor descenso interanual del precio promedio por metro cuadrado en dólares en los locales comerciales que se ofertan, con una disminución del -45,2% entre los años 2017-2018. A su vez, junto a Villa Lugano, fueron dos de los barrios que mostraron el menor valor promedio por metro cuadrado de alquiler mensual en la Ciudad.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia.





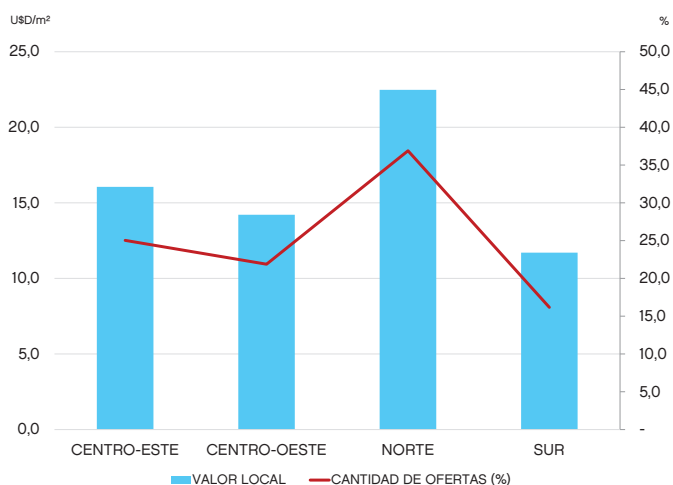
Valor promedio (USD/m²) y distribución porcentual de los locales por barrio según cantidad. Año 2018



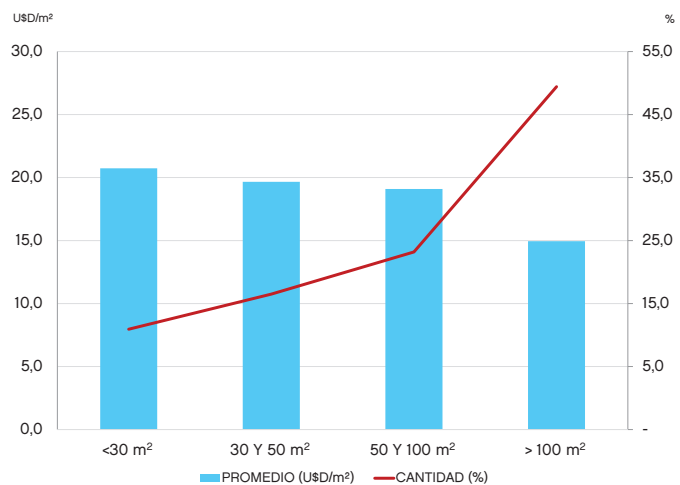


LOCALES EN ALQUILER

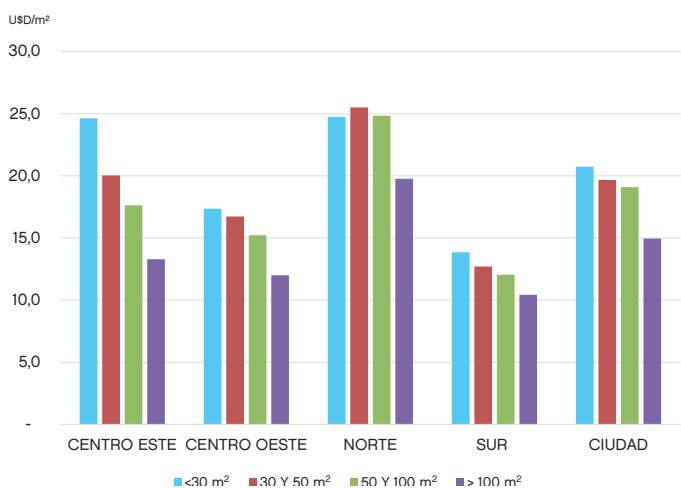
Valor promedio (USD/m²) de los locales y distribución porcentual de ofertas por zonas. Año 2018



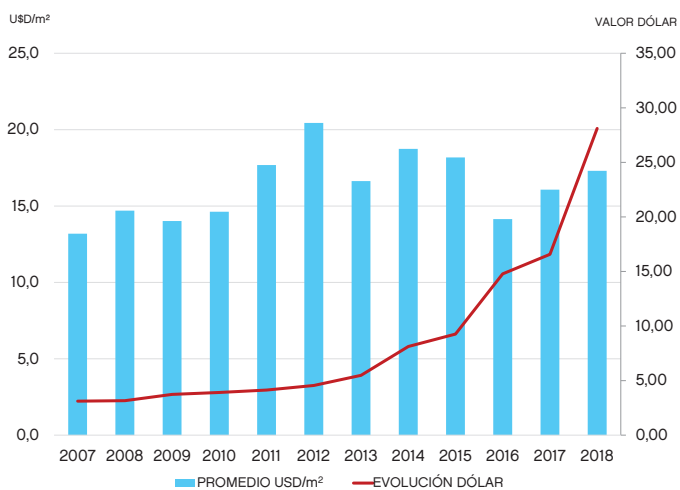
Valor promedio (USD/m²) y distribución porcentual de ofertas según tamaños. Año 2018



Valor promedio (USD/m²) de los locales según zonas y tamaños. Año 2018

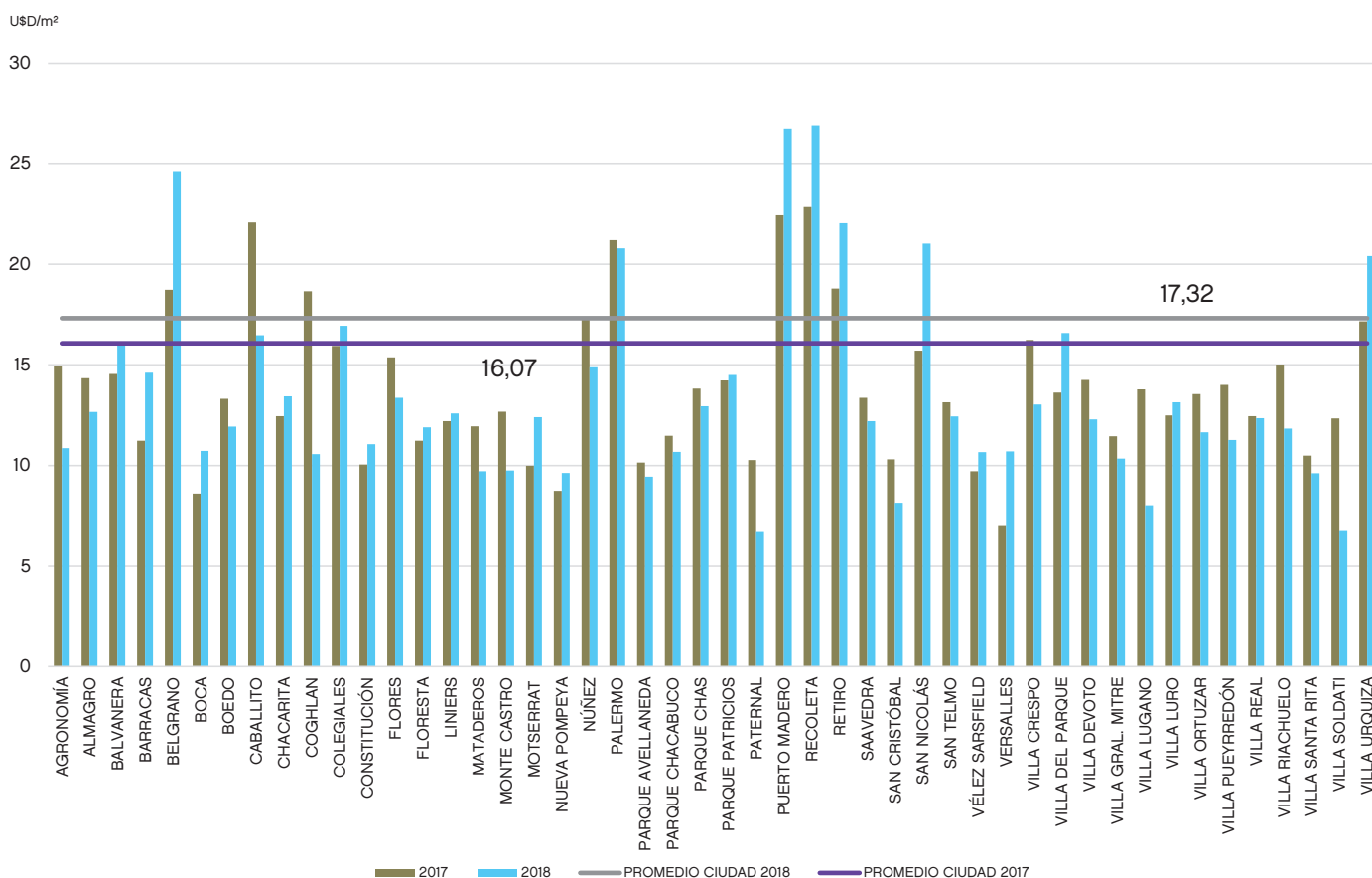


Evolución histórica del valor promedio (USD/m²) de los locales en relación al valor del dólar. Años 2007-2018

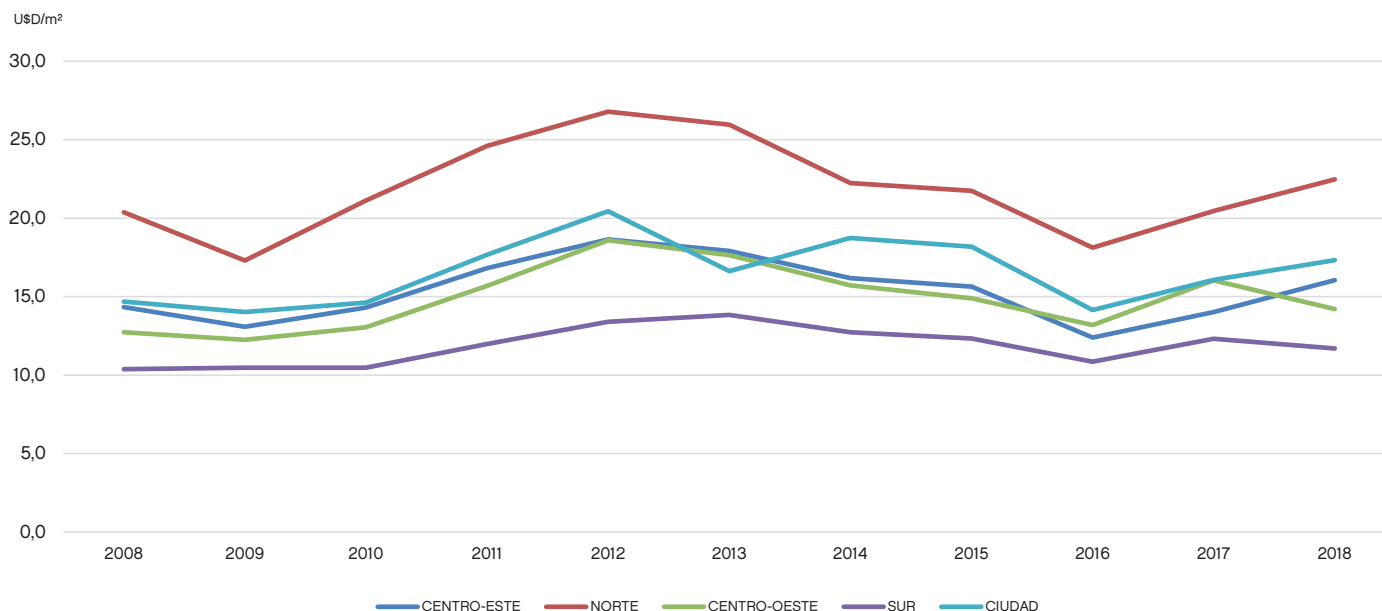




Valor promedio (USD/m²) de los locales por barrio. Años 2017- 2018



Evolución anual del valor promedio (USD/m²) de locales según zonas. Años 2008-2018



La Zona Norte

Aunque esta zona presenta el valor promedio por metro cuadrado más elevado en dólares en 2017 y en 2018 registró un incremento porcentual del valor prome-

dio por metro cuadrado menor al relevado en la Zona Oeste.

El barrio de Recoleta exhibió el mayor valor promedio por metro cuadrado en dólares de la Ciudad, con un precio promedio de USD 26,9. El barrio de Belgrano

presentó el mayor aumento porcentual interanual del valor promedio por metro cuadrado en dólares, con un incremento del 31,4% entre los años 2017-2018.





2018

Oficinas en venta

La variación del precio promedio por metro cuadrado en dólares en el intervalo 2017-2018 de las oficinas en ventas fue del 8,3%. En este caso, los valores promedio por metro cuadrado en dólares han sido de U\$D 2.217 en 2017 y de U\$D 2.402 en 2018. En ese período, la Zona Norte alcanzó el valor promedio más elevado por metro cuadrado en dólares de la Ciudad, con un precio de 3.179 U\$D/m².



En 2017-18, la Zona Sur presentó el mayor incremento interanual del precio promedio por metro cuadrado, con un aumento del 35%. La siguió la Zona Centro Oeste, con un 17%.

Según el tamaño (en m²), los inmuebles comerciales evidenciaron una tendencia inversamente proporcional al valor promedio por metro cuadrado en dólares. El precio medio por metro cuadrado fue mayor en las unidades de menor superficie, excepto en las unidades que oscilaban entre los 30 y los 50 m², que alcanzaron el valor promedio por metro cuadrado más elevado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Zona Centro-Este

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 1.920 por m². Esto representa en el intervalo 2017-2018 la menor variación porcentual del precio promedio de la Ciudad, con una variación porcentual positiva del 5%.

El barrio de San Nicolás agrupó el 37% del total de las ofertas, por lo cual es posible destacar que en el relevamiento interanual 2017-2018 ha sido la zona de mayor densidad de ofertas disponibles de oficinas en venta.

Mientras que el barrio de San Telmo exhibió el valor promedio por metro cuadrado más elevado de la Zona Centro-Este, con un precio promedio de 2.879 U\$D/m², el menor de ellos fue registrado en el barrio de Montserrat, con un valor promedio de 1.898 U\$D/m².

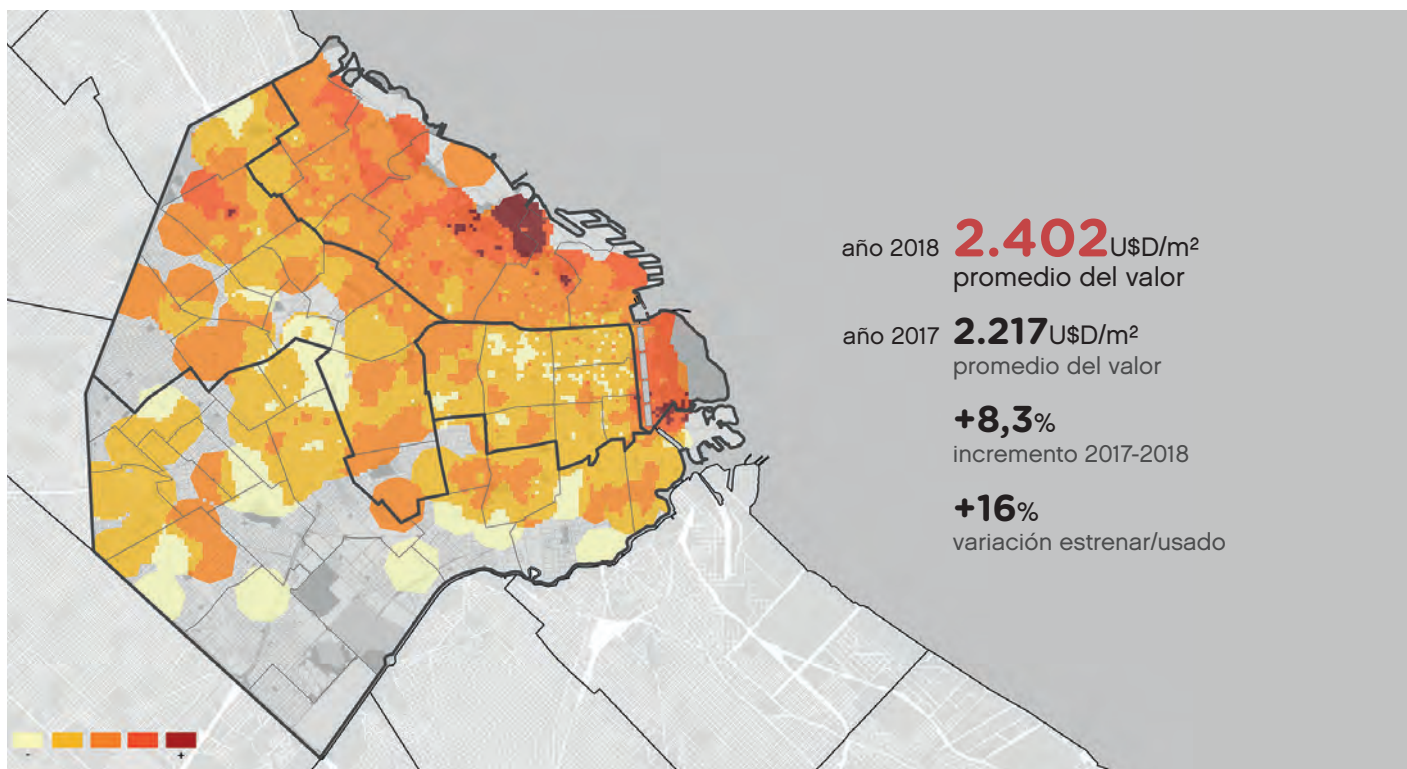
El Distrito Tecnológico

Durante 2017-18 tuvo un crecimiento del precio promedio por metro cuadrado en dólares, con incrementos de más del 30% en ambos casos. Lo mismo sucedió con la Zona Sur de la Ciudad.

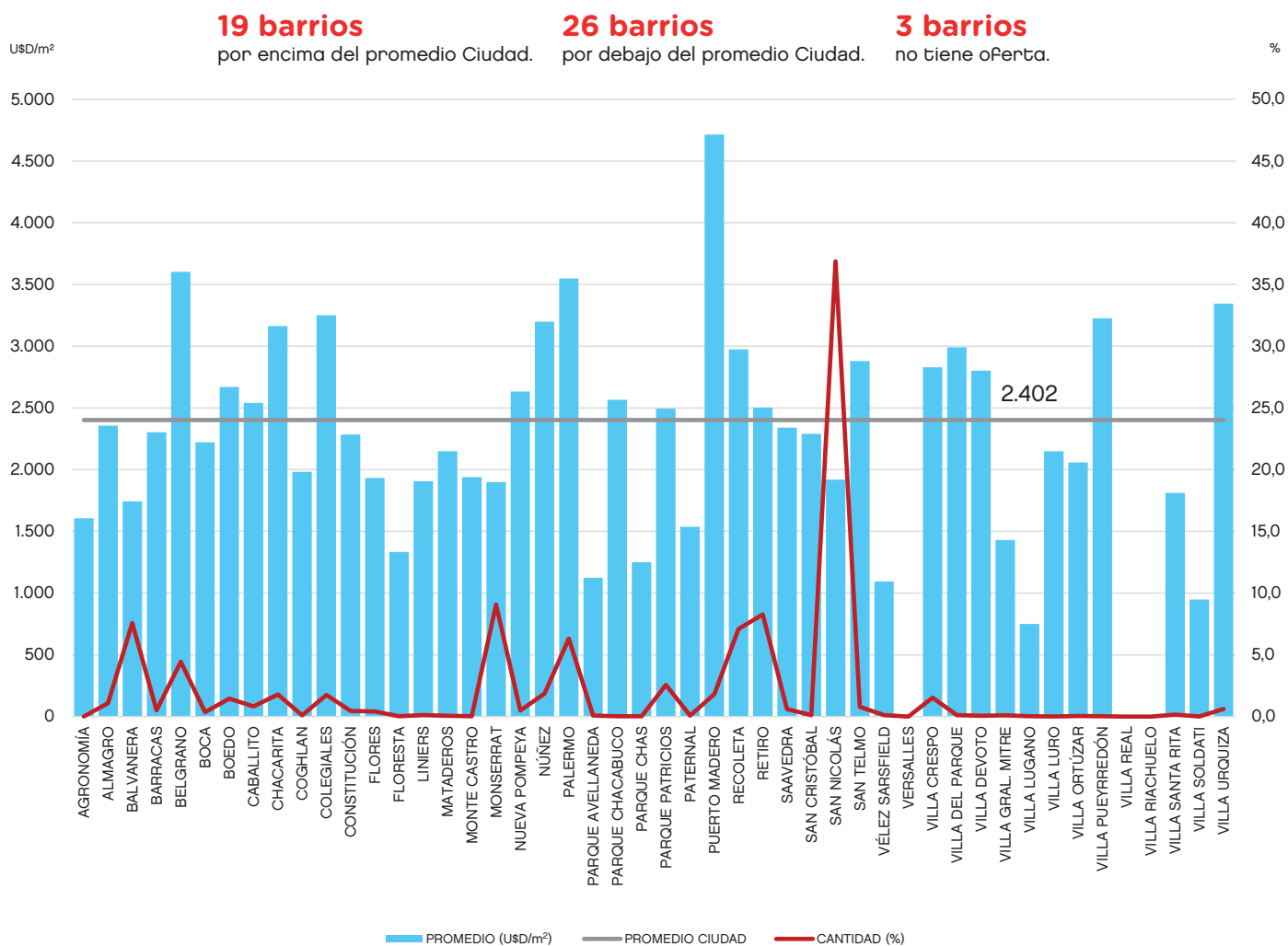
Boedo se destacó en el relevamiento interanual 2017-2018 por más del 60% el precio promedio por metro cuadrado en dólares. Pasó de ser el barrio del Distrito con menor valor promedio por metro cuadrado en 2017, a ser el del precio medio más elevado en 2018.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia.





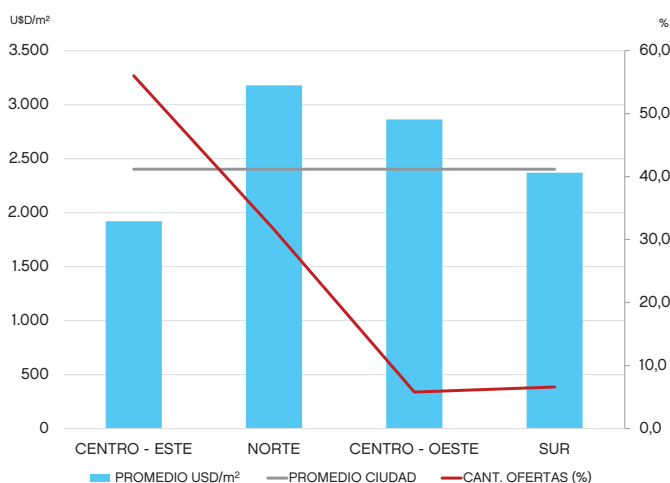
Valor promedio (U\$D/m²) de oficinas en venta y distribución porcentual de ofertas por barrio según cantidad. Año 2018



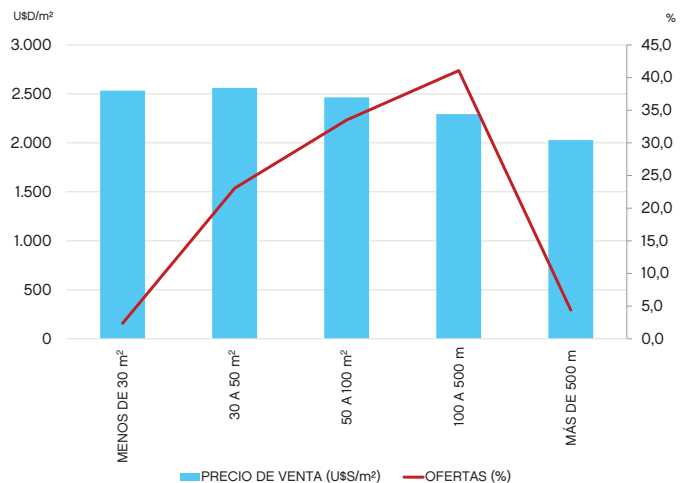


OFICINAS EN VENTA

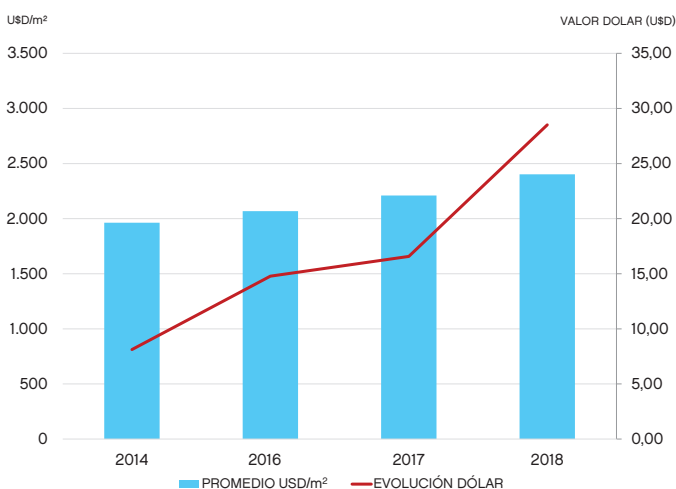
Valor promedio (USD/m²) de oficinas y distribución porcentual de ofertas por zonas. Año 2018



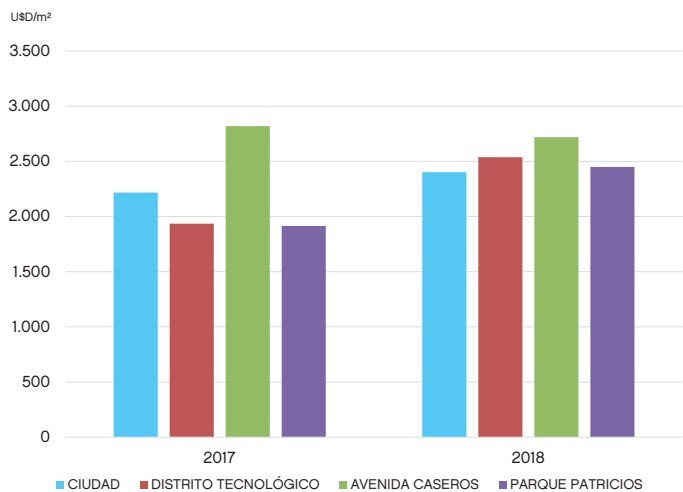
Valor promedio (USD/m²) y distribución porcentual de ofertas según tamaños. Año 2018



Valor promedio (USD/m²) de las oficinas según ejes y zonas específicas de la Ciudad. Años 2014-2018



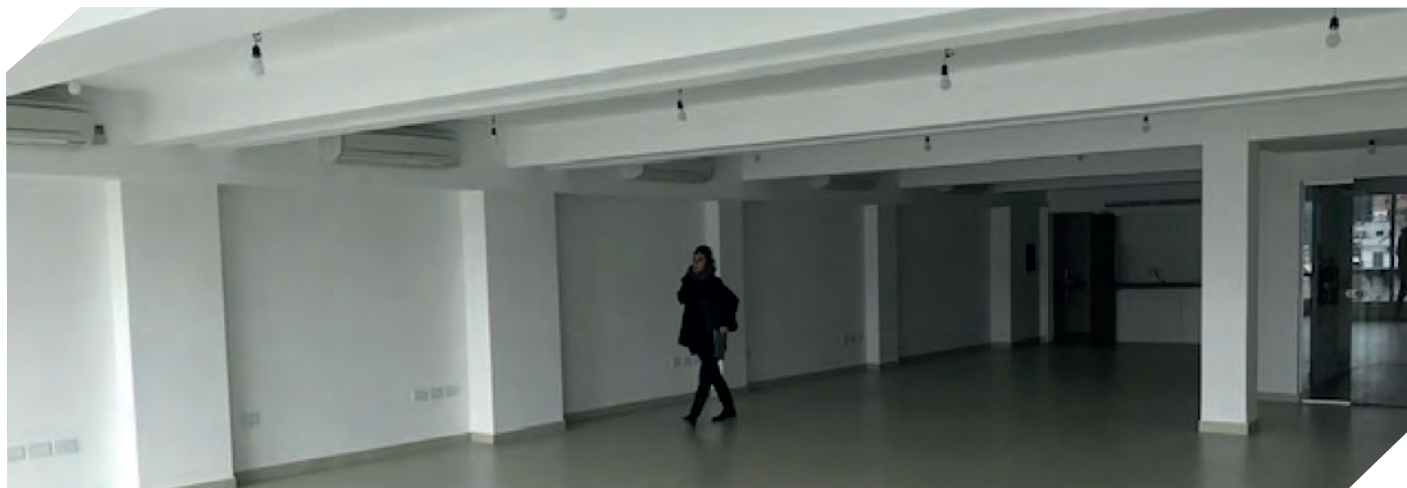
Valor promedio (USD/m²) de las oficinas según ejes y zonas específicas de la Ciudad. Años 2017-2018



El barrio de Nueva Pompeya incrementó casi un 50% el precio promedio por metro cuadrado en dólares entre los años 2017-2018.

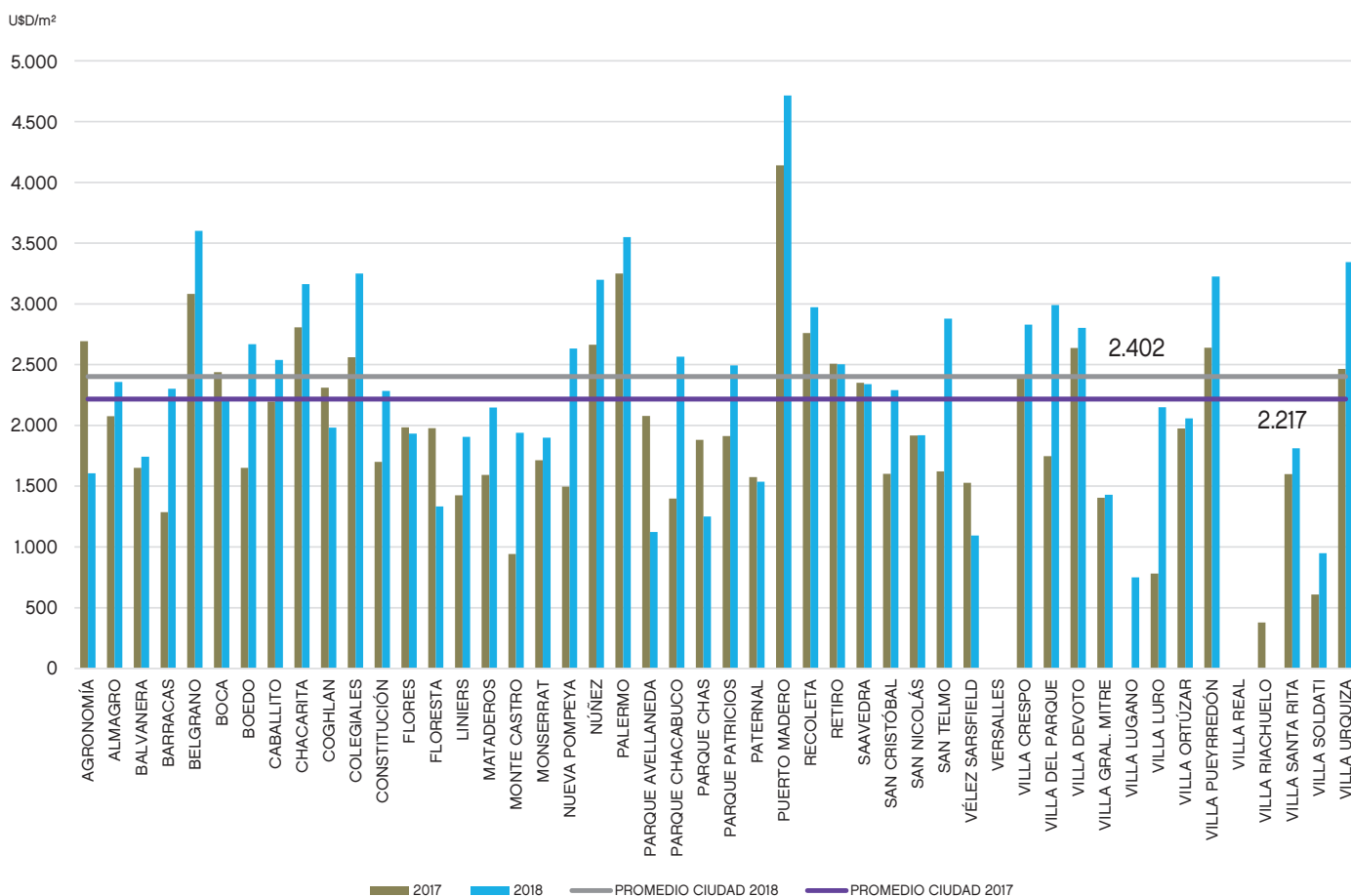
En 2017-18, las ofertas de alquiler ubicadas en el Distrito Tecnológico sobre la Avenida Caseros alcanzaron el mayor precio promedio. No obstante, las ofi-

cinas a la venta en la Avenida Caseros presentaron un descenso interanual del valor promedio por metro cuadrado en dólares del -3,5%.

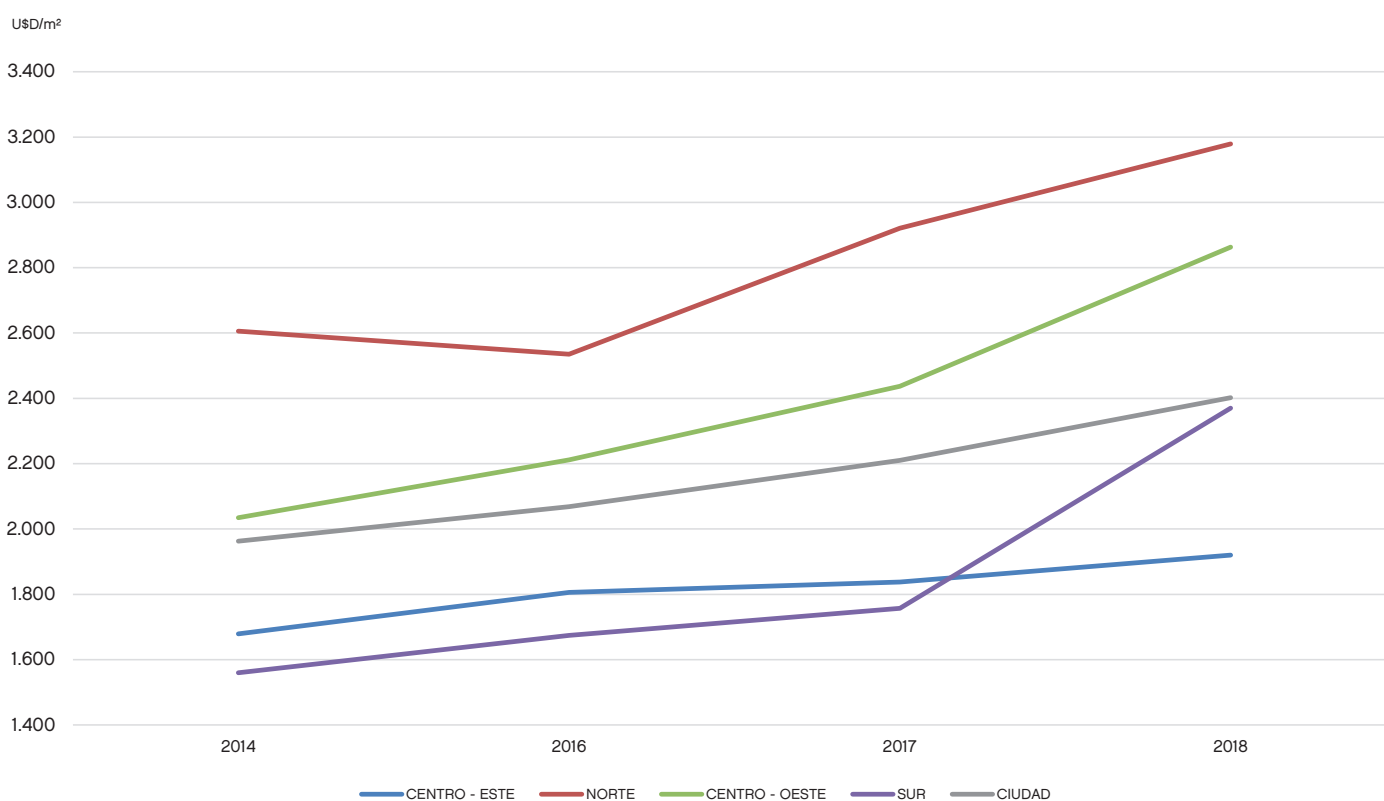




Valor promedio (U\$D/m²) de las oficinas por barrio. Años 2017- 2018



Evolución anual del valor promedio (U\$D/m²) de las oficinas según zonas. Años 2014 2018





2018

Oficinas en alquiler

Durante 2017-18, el precio promedio por metro cuadrado de las oficinas en alquiler mostró un leve incremento porcentual del 0,8%. En el mismo período, la Zona Sur alcanzó para el mayor incremento porcentual del valor promedio, con un crecimiento del 3,9%. Ésta fue la única que mostró un aumento del precio, posiblemente influenciado por la presencia del Distrito Tecnológico.



A diferencia de otros segmentos del mercado inmobiliario, la Zona Sur presentó uno de los mayores valores promedio por metro cuadrado en dólares de oficinas en alquiler en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un 14,5% menos que la Zona Norte. Tanto en 2017 como en 2018, ambas zonas superaron el valor promedio de la Ciudad.

La Zona Centro-Este

La Zona Centro-Este disminuyó un 2,8% el valor promedio por metro cuadrado en dólares durante el período 2017-2018. Al contrario de otros segmentos del mercado inmobiliario, las oficinas en alquiler de la Zona Centro-Este presentó el menor valor promedio por metro cuadrado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio promedio fue de 10,0 U\$/m², es decir, un 24,3% menos que el valor de la Ciudad. El barrio de San Telmo presentó el valor promedio más elevado de

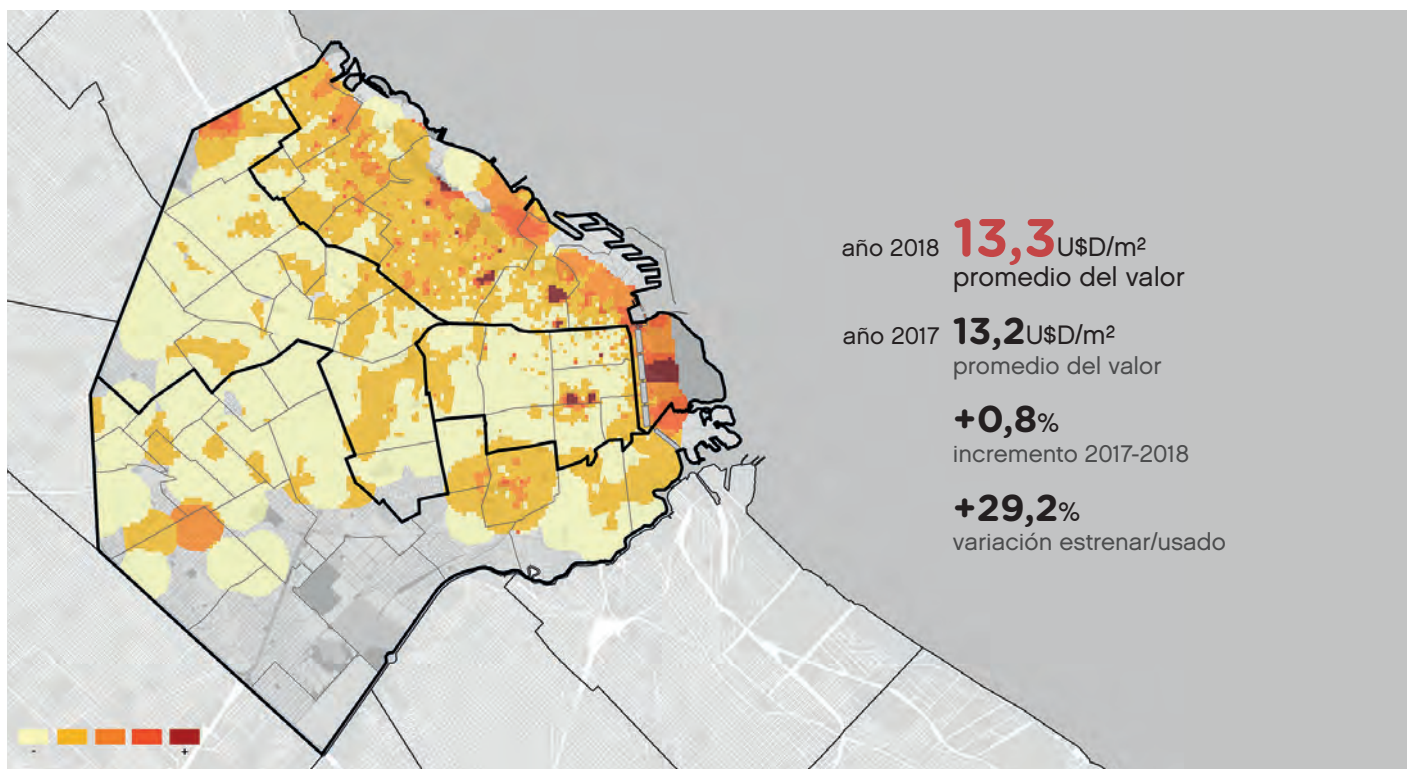
la Zona Centro-Este, con precio promedio de 12,1 U\$/m².

La Zona Sur

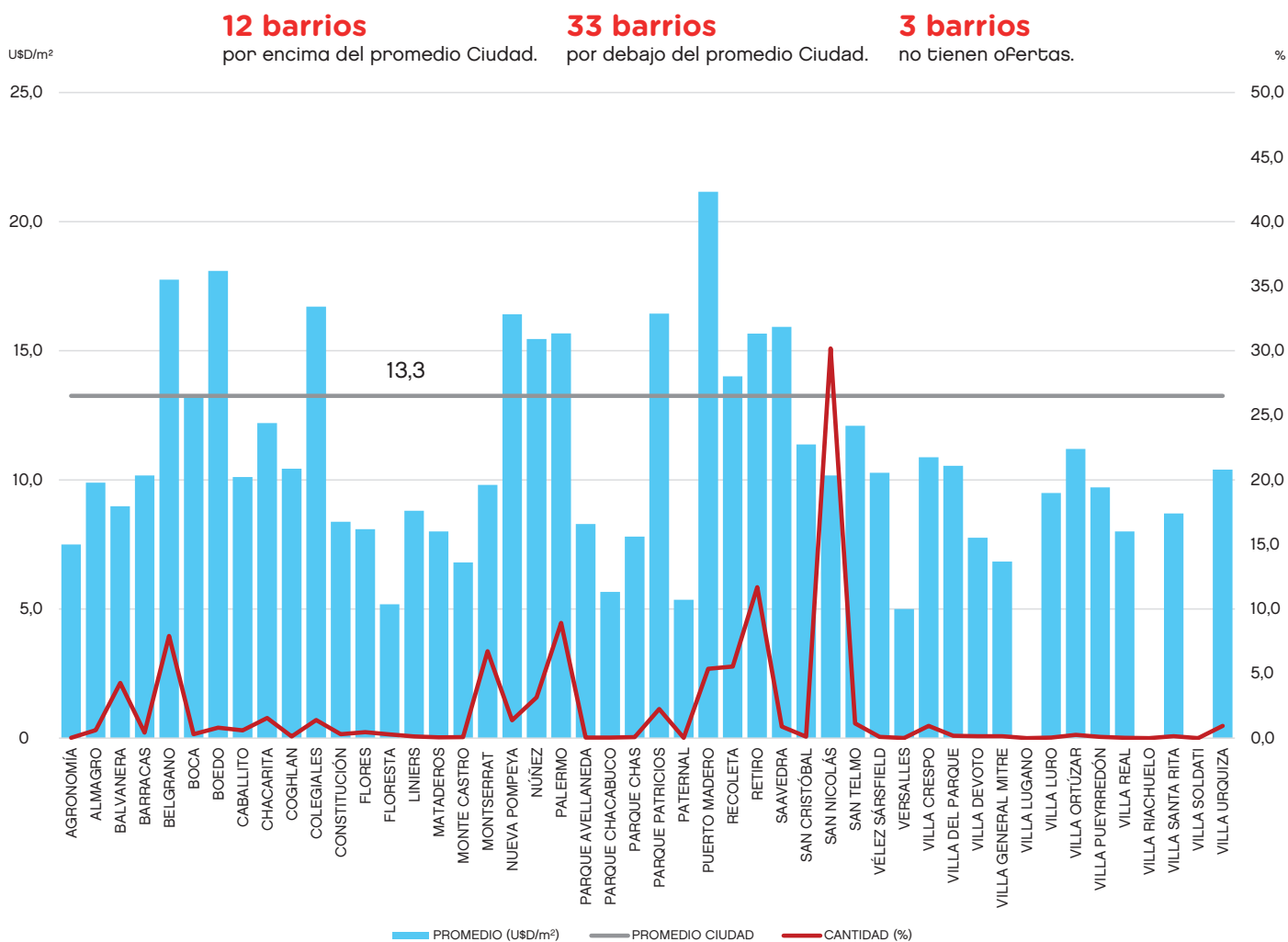
En 2017-18, la Zona Sur alcanzó el segundo mayor precio promedio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un valor promedio de 14,1 U\$/m². La dinámica de los precios en esta zona se debió a la presencia del Distrito Tecnológico. Mientras que los valores de las oficinas localizadas dentro de sus límites fue de 17,0 U\$/m², el resto de la zona mostró valores promedios de 10,7 U\$/m². A modo de ejemplo, el barrio de Boedo exhibió el máximo valor promedio por metro cuadrado por el alquiler de oficinas en la Zona Sur. Con un valor de 18,1 U\$/m² fue el barrio más caro de la Ciudad por debajo de Puerto Madero. Los barrios de Nueva Pompeya y Parque Patricios exhibieron similares precios promedio con una cifra que asciende a los 16,4 U\$/m².

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia.





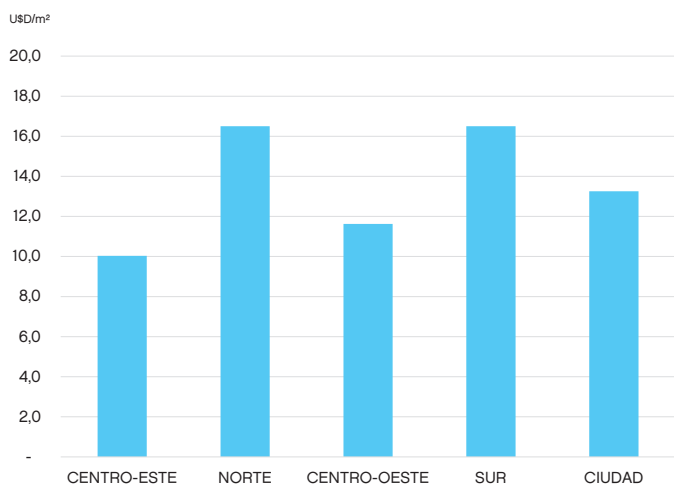
Valor promedio (USD/m²) de oficinas en alquiler y distribución porcentual de ofertas por barrio según cantidad. Año 2018



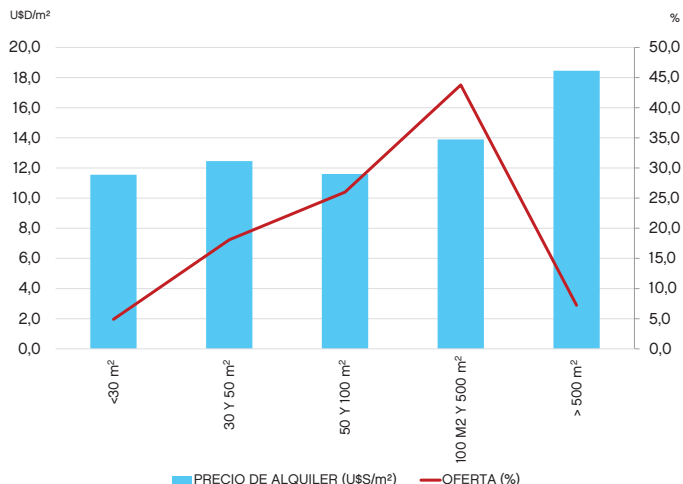


OFICINAS EN ALQUILER

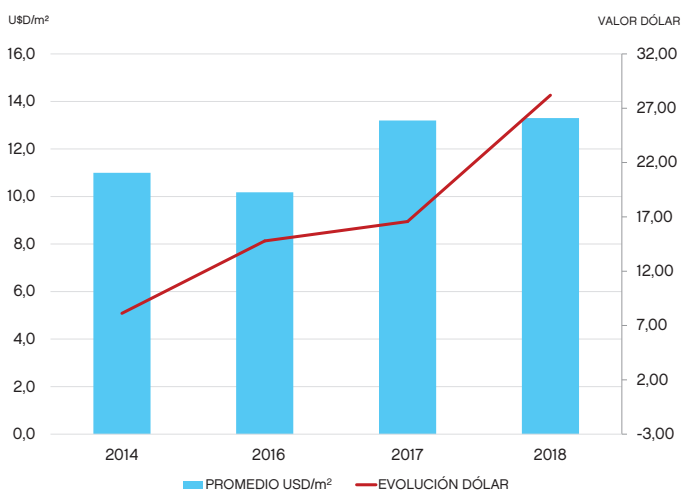
Valor promedio (U\$/m²) de oficinas y distribución porcentual de ofertas por zonas. Año 2018



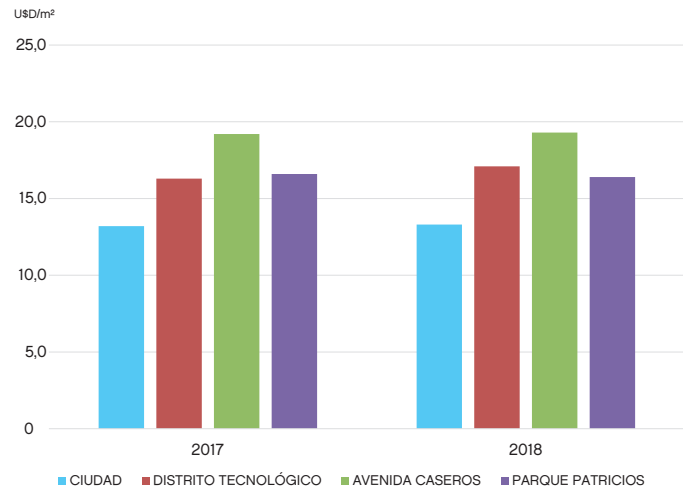
Valor promedio (U\$/m²) y distribución porcentual de ofertas según tamaños. Año 2018



Evolución anual del valor promedio (U\$/m²) de las oficinas en relación al valor del dólar. Años 2014- 2018



Valor promedio (U\$/m²) de las oficinas según ejes y zonas específicas de la Ciudad. Años 2017-2018



La Zona Norte

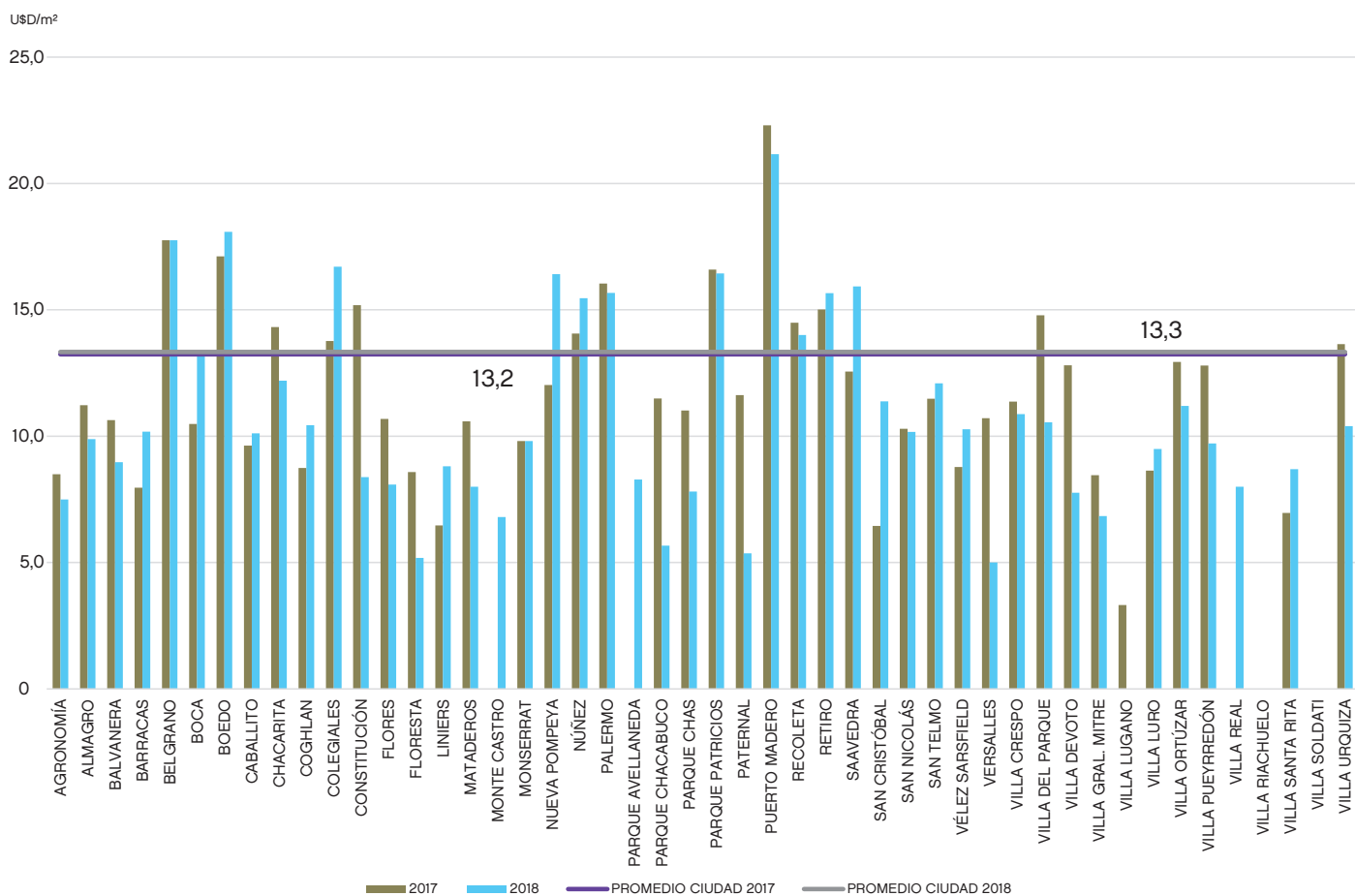
Durante 2017-18, la Zona Norte mantuvo un valor promedio por metro cuadrado en dólares similar, con un leve descenso interanual del 0,4%. El barrio de Puerto Madero presentó el mayor precio promedio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo valor ascendió en 2018 a 21,2 U\$/m².

Siete de los 12 barrios que registraron un valor promedio por metro cuadrado más elevado que el de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se encuentran en la Zona Norte. Por el contrario, el barrio de Coghlan mostró el valor promedio más bajo. La cifra fue 10,4 U\$/m², menor a la media registrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

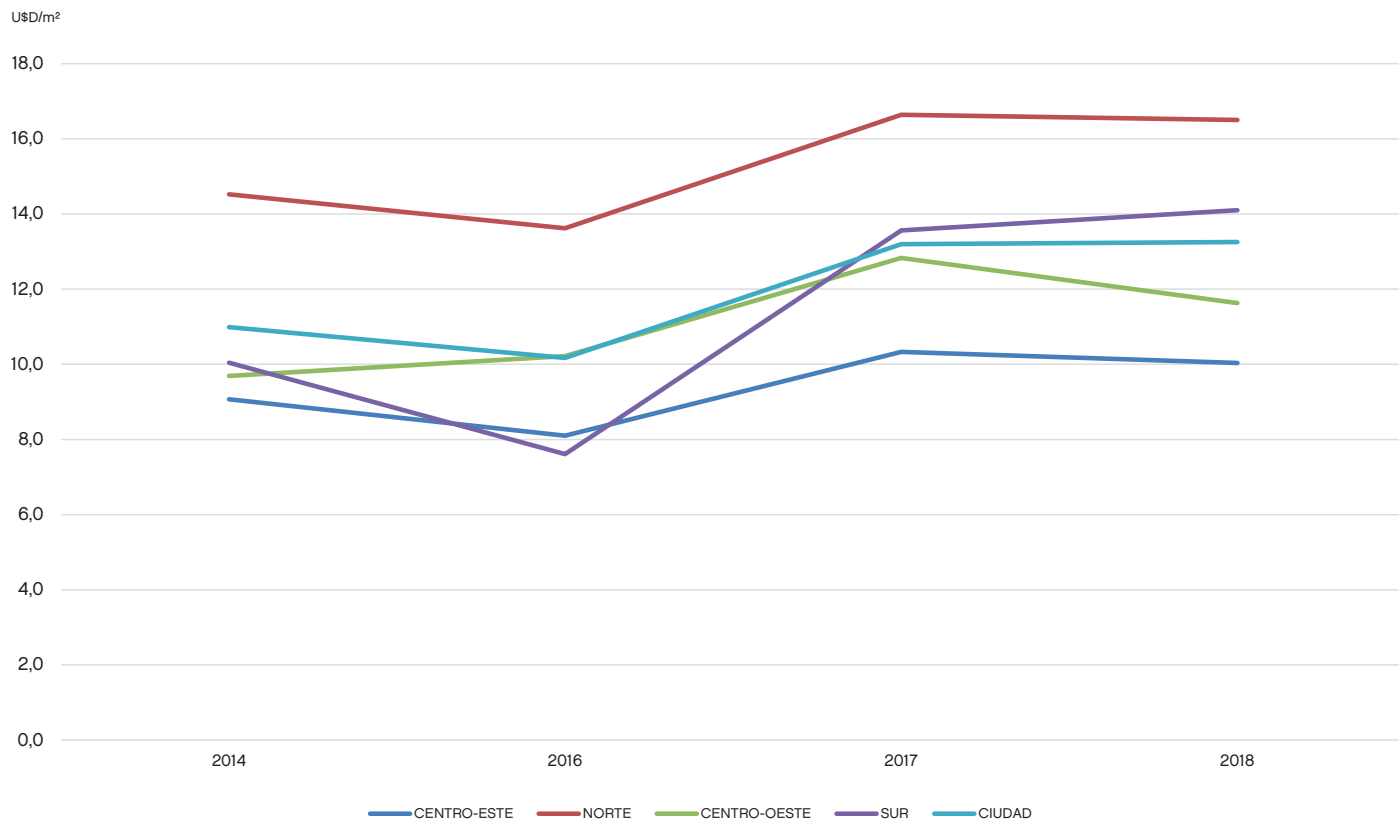




.Valor promedio (USD/m²) de las oficinas por barrio. Años 2017- 2018



Evolución anual del valor promedio (USD/m²) de las oficinas según zonas. Años 2014 2018





2018

Casas en venta

En el 2018, el precio promedio de las casas en venta registró un incremento porcentual interanual del 24,3% respecto del año 2017. Asimismo, la Zona Norte presenta para el periodo analizado el mayor valor promedio por metro cuadrado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, evidenciando un incremento del 18,7% durante el intervalo 2017-2018.



Tanto en 2017 como en 2018, los inmuebles en venta ubicados en la Zona Norte y la Zona Centro Oeste son los que representan un precio promedio por superior a la media de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A diferencia de los departamentos, en 2018 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.

La Zona Sur

Este sector de la Ciudad es aquel que predomina en cuanto a los usos residenciales de baja altura. En 2017-18, la Zona Sur presentó el menor precio promedio por metro cuadrado en dólares de la Ciudad, siendo un 28,5% menor. Los

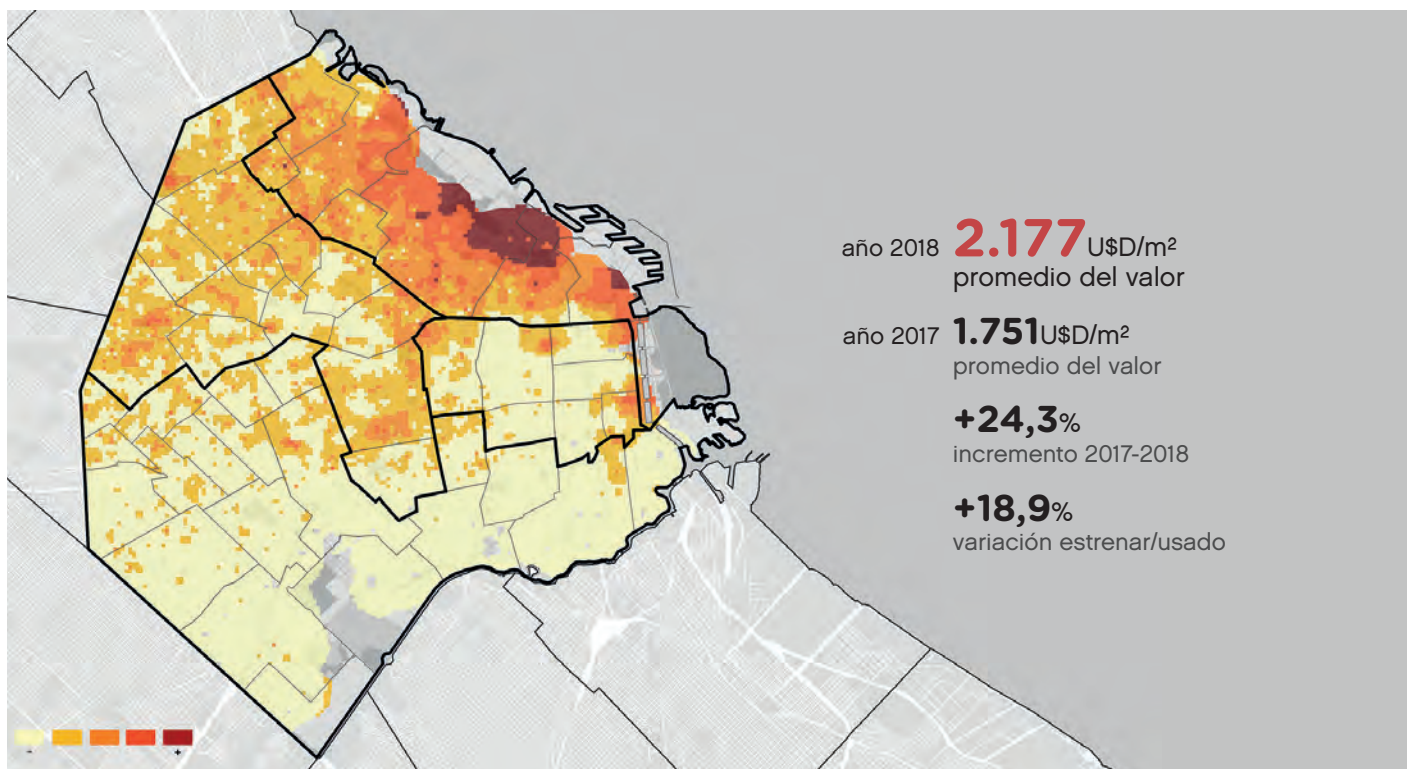
barrios de Villa Soldati, Villa Riachuelo, Nueva Pompeya, Villa Lugano, Boca reflejaron los menores valores promedio de la Ciudad. Por el contrario, se destacó el barrio de Mataderos como un fenómeno relevante manifestando un significativo incremento del valor medio con una variación porcentual positiva del 36,3%.

La Zona Centro-Oeste

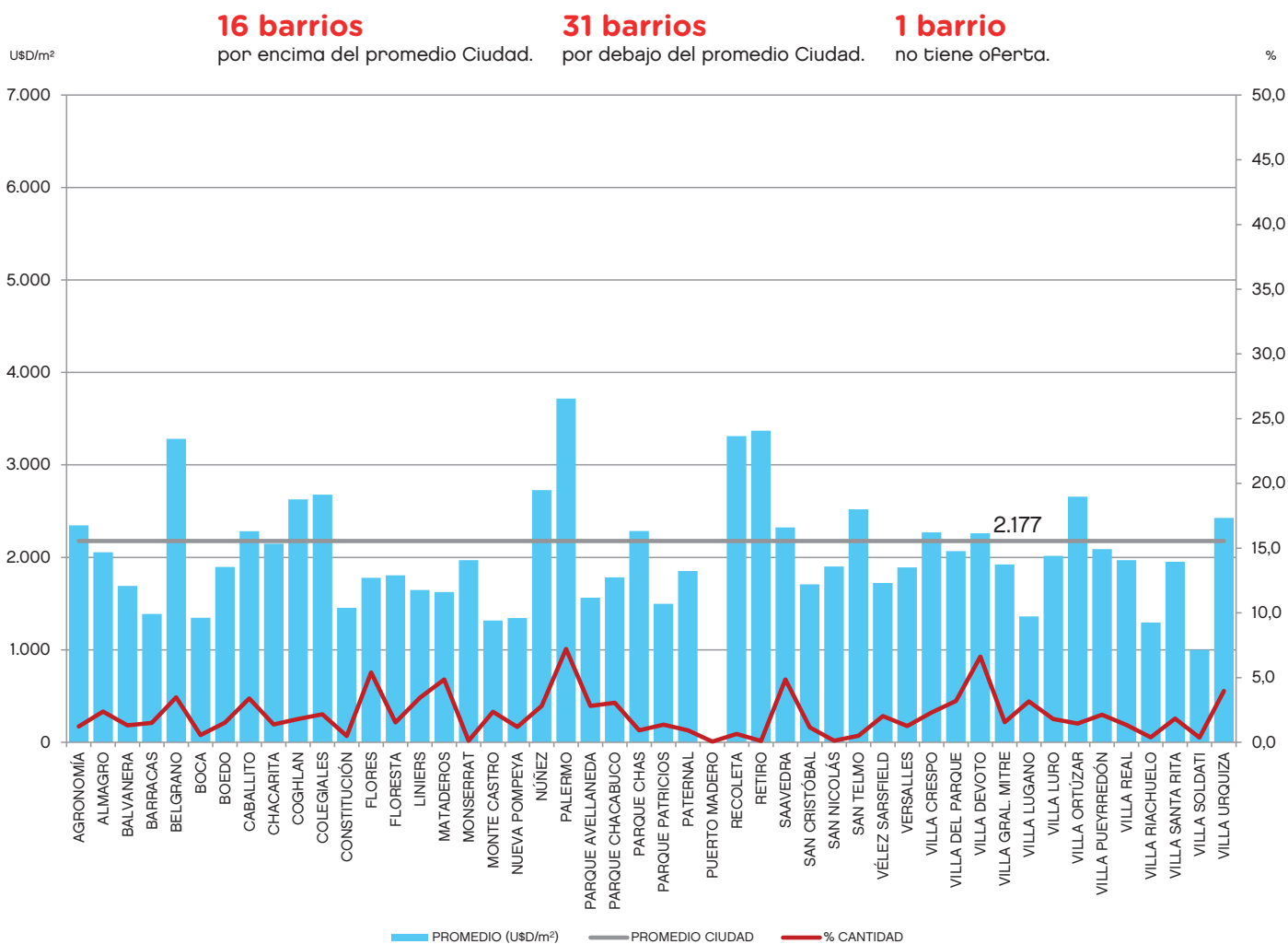
En los años 2017-2018, la Zona Centro-Oeste mostró la mayor evolución porcentual interanual del valor promedio por metro cuadrado, con un incremento del 32,1%. Este incremento permitió que su valor supere en un 2,3% al de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A nivel barrial, Villa Ortúzar presentó la media más elevada de la zona con un valor promedio de 2.657 U\$/m². Por el contrario, el barrio de Paternal reflejó el precio promedio más bajo de la zona: 1.853 U\$/m²

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia.





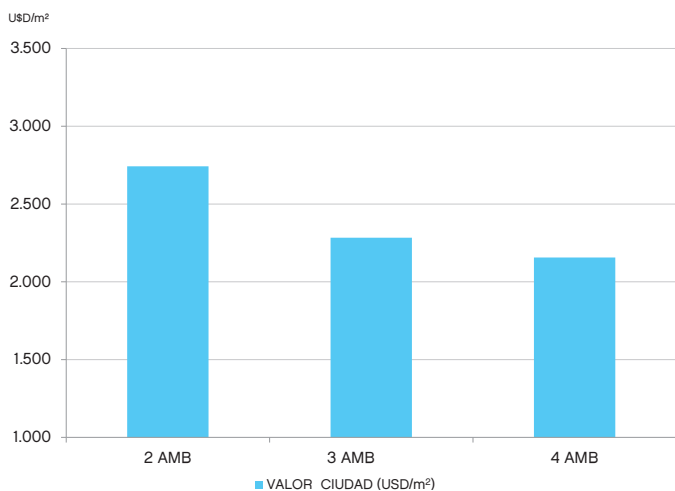
Valor promedio (U\$D/m²) de casas en venta y distribución porcentual de ofertas por barrio según cantidad. Año 2018



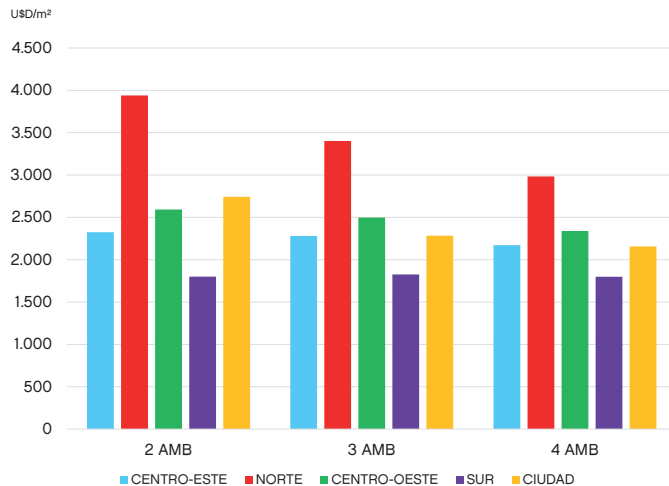


OFICINAS EN ALQUILER

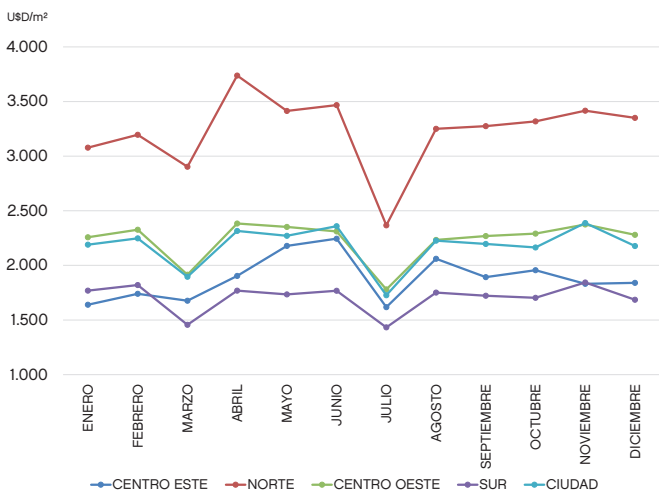
Valor promedio (USD/m²) de casas según los ambientes. Año 2018



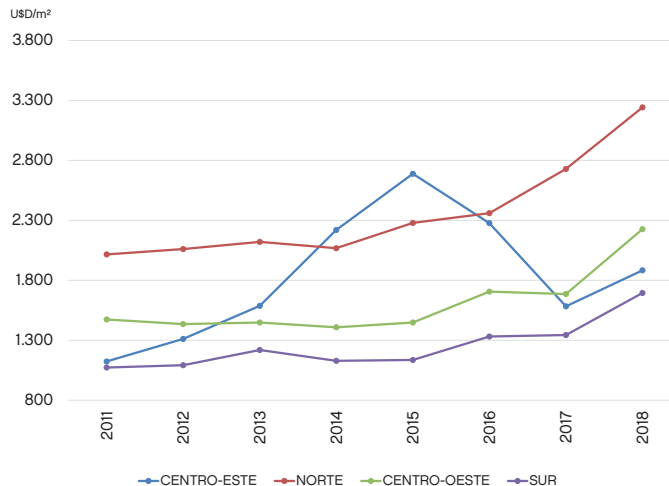
Valor promedio (USD/m²) de las casas según zonas y ambientes. Año 2018



Evolución mensual del valor promedio (USD/m²) de las casas según zonas. Año 2018



Evolución anual del valor promedio (USD/m²) de las casas según zonas. Años 2011 2018



La Zona Norte

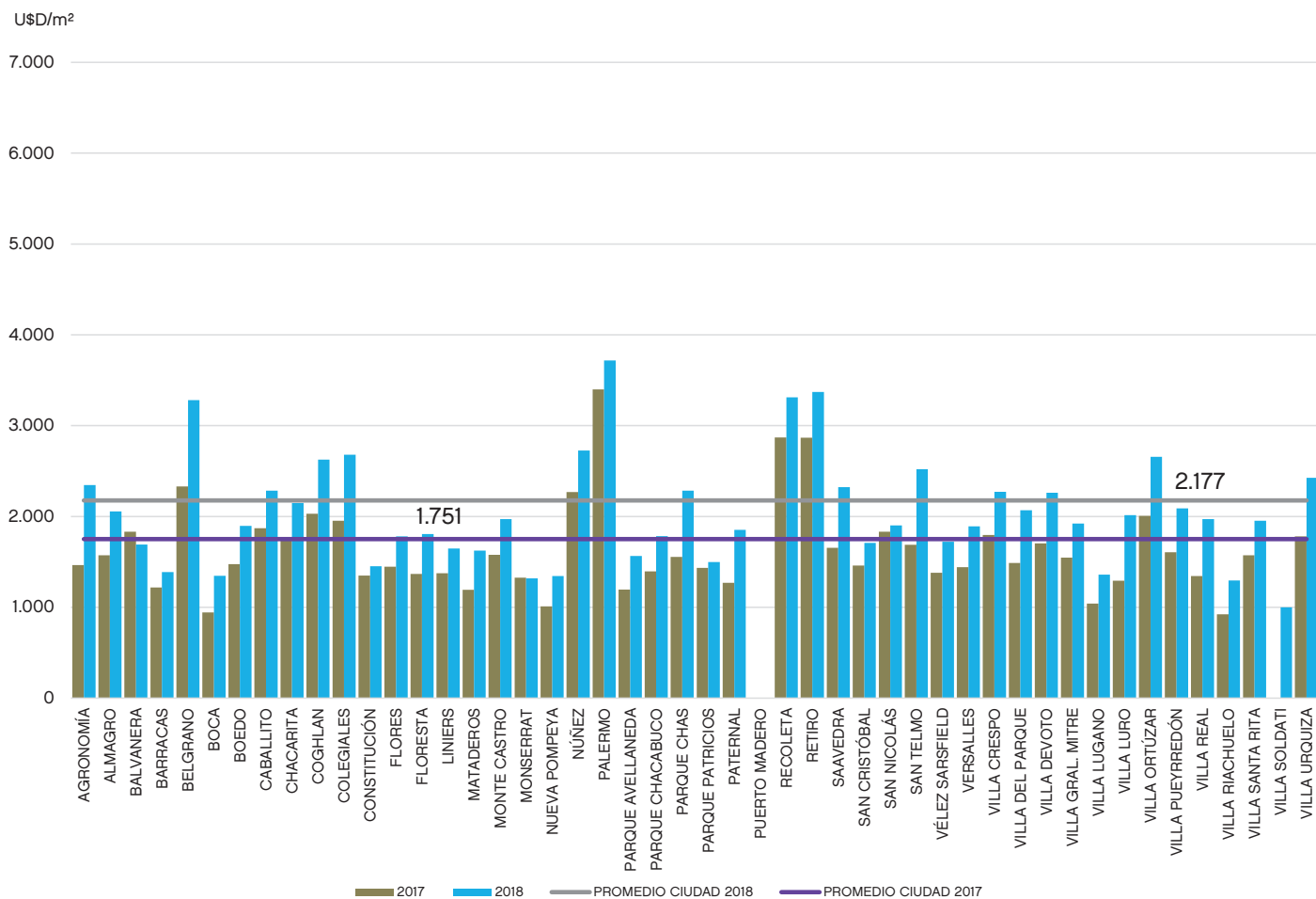
Tanto en el año 2017 como en el año 2018, la Zona Norte fue la que presentó el valor promedio por metro cuadrado más elevado. Sin embargo, al mismo tiempo mostró la menor evolución porcentual de su precio en comparación con otras zonas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En el intervalo 2017-2018, el barrio de Palermo incrementó su precio promedio por metro cuadrado un 9,3%, siendo en ambos años, el barrio más de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires después del barrio de Puerto Madero. Por su parte, el barrio de Belgrano aumentó su valor promedio un 40,7 %, y Núñez un 169,9 %.

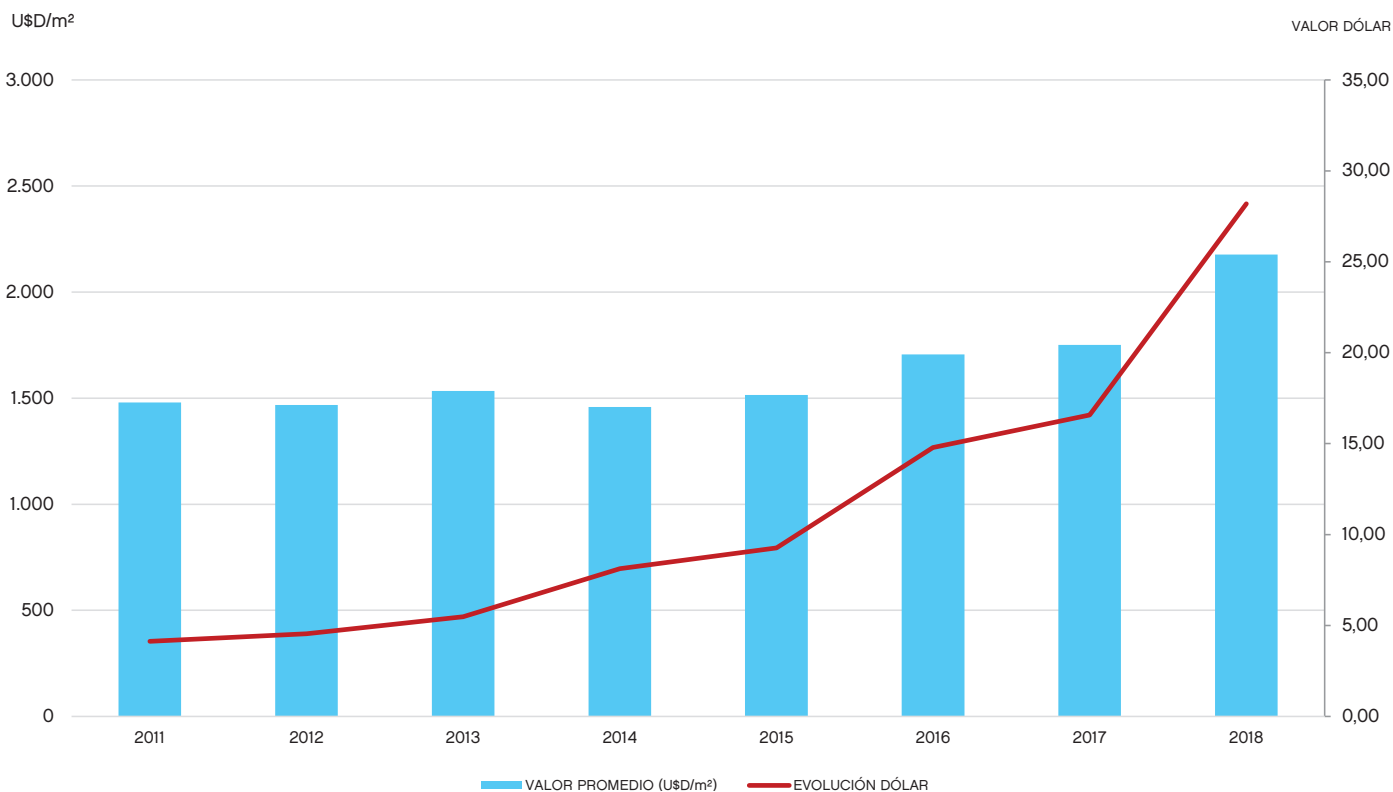




Valor promedio (U\$/m²) de las casas por barrio. Años 2017- 2018



Evolución anual del valor promedio (U\$/m²) de las casas en relación al valor del dólar. Años 2011- 2018



Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana
Guillermo Raddavero

Coordinación general
María Emilia Persico

Coordinación de producción
Federico Tripoli - María Sol Belacin

Equipo
Paula Villa
Sebastián Schaller
Julieta Piskulic
Maximiliano Obrador
Nahuel Llido
Octavio Sánchez Otero
Cristian Porchia

Comunicación - Diseño
Laura Carlucci
Alejandro Ambrosone
Nicolás Ini
Fernanda Guillot
Virginia Horne

Fotografía
Gustavo Rey
Mariano Bachini

Programación de software
Ignacio Casinelli Esviza
Juan Antenucci
Gonzalo Varisco



**Buenos
Aires
Ciudad**



**Vamos
Buenos
Aires**