

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

ENERO 2018

DINÁMICA URBANA



Buenos Aires Ciudad

Avellaneda

Lanús

Jefe de Gobierno
Horacio Rodríguez Larreta

Vicejefe de Gobierno
Diego Santilli

Jefe de Gabinete de Ministros
Felipe Miguel

Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte
Franco Moccia

Subsecretario de Planeamiento
Carlos Alberto Colombo

Director General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana
Guillermo Raddavero

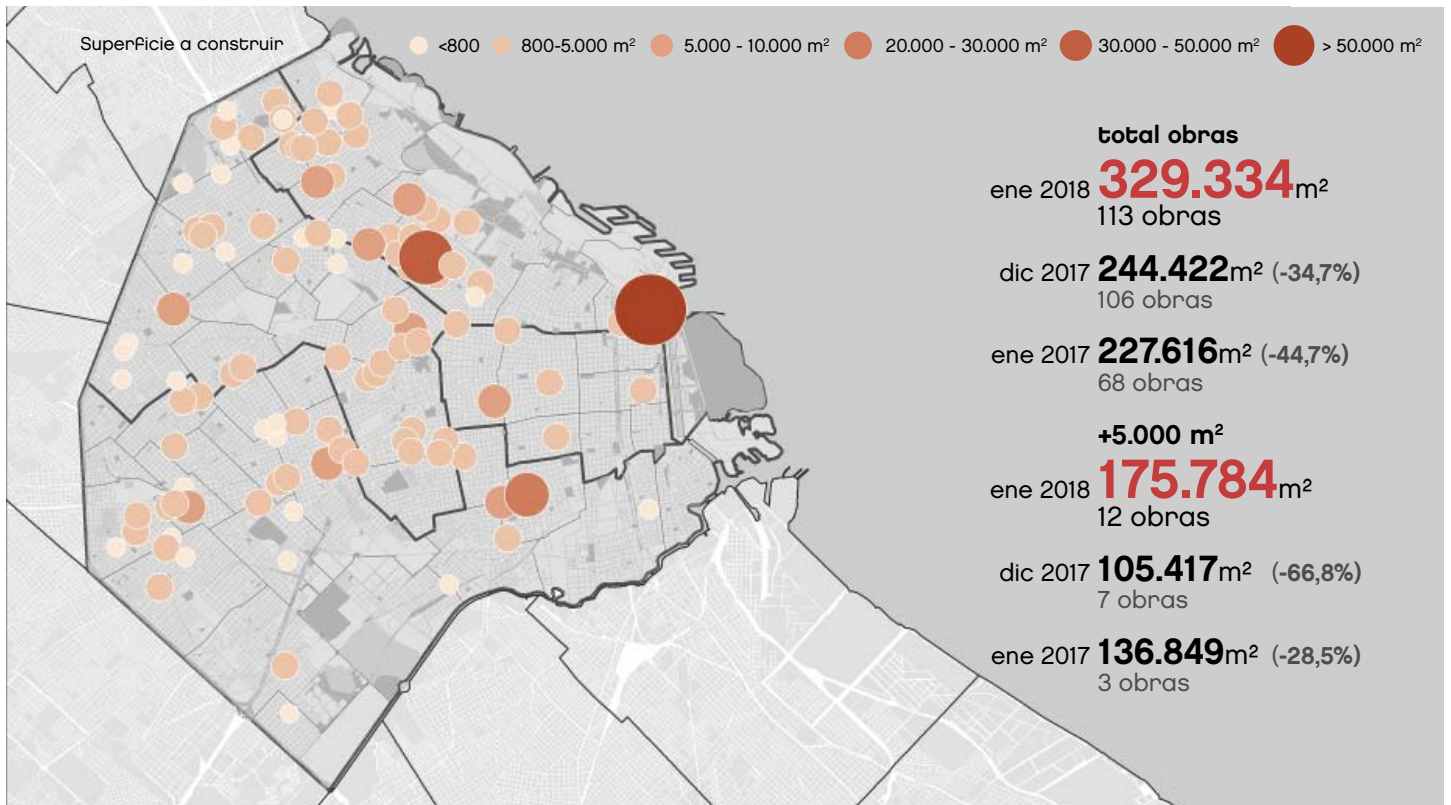


Buenos Aires Ciudad

Los informes de dinámica Urbana condensan mensualmente análisis de mercado inmobiliario, obras registradas, finales de obra y obras iniciadas, de modo tal de analizar los principales aspectos vinculados a la transformación y desarrollo de la ciudad. Se registran los cambios y evolución de las diferentes construcciones en la ciudad y sus características esenciales como destino, tamaño, ambientes, valor de venta y alquiler etc. Así mismo permite evaluar qué sectores dentro de la ciudad experimentan un mayor desarrollo y cuáles un estancamiento. El informe sirve de base para analizar el contexto urbano en que se insertan los distintos proyectos de obra pública orientados a fomentar el crecimiento económico y contribuir a garantizar su éxito.



Obras nuevas registradas • Enero 2018



Obras nuevas registradas por barrio

23 barrios

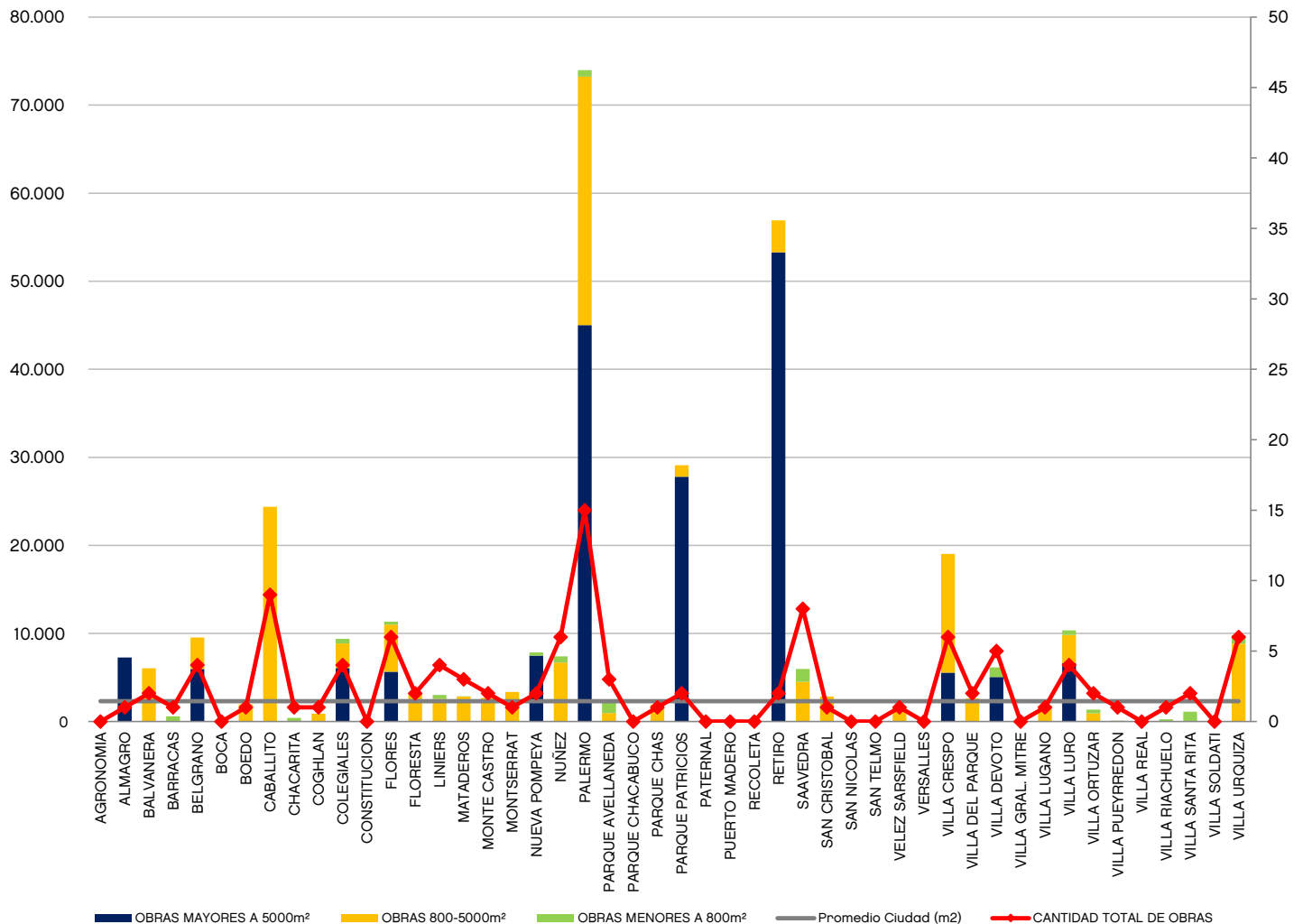
por encima del promedio Ciudad.

12 barrios

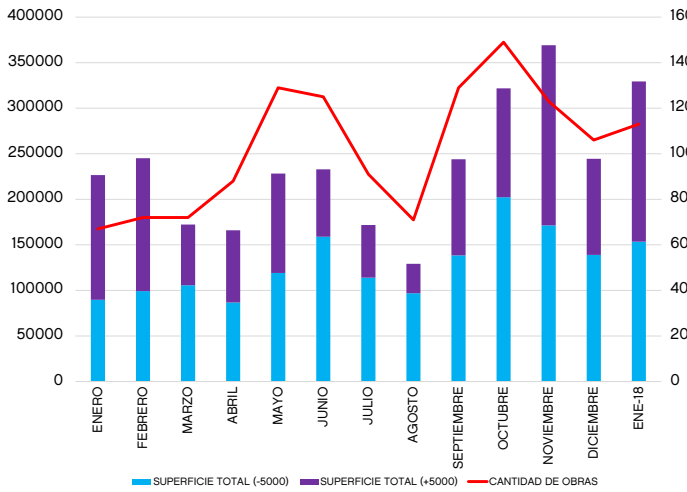
por debajo del promedio Ciudad.

13 barrios

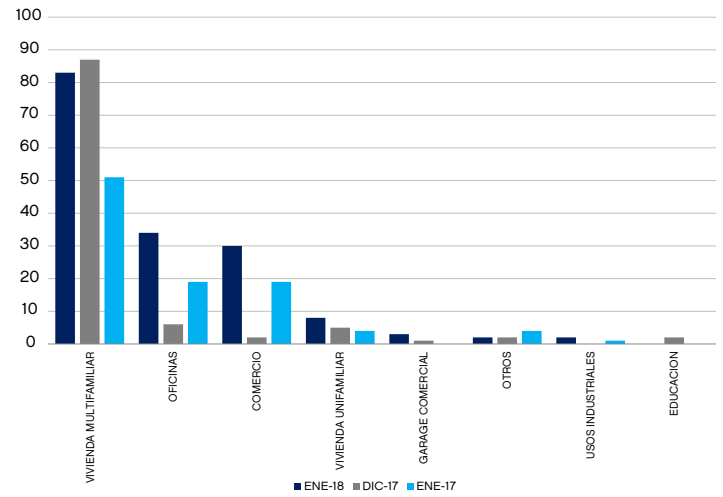
no registraron obras nuevas.



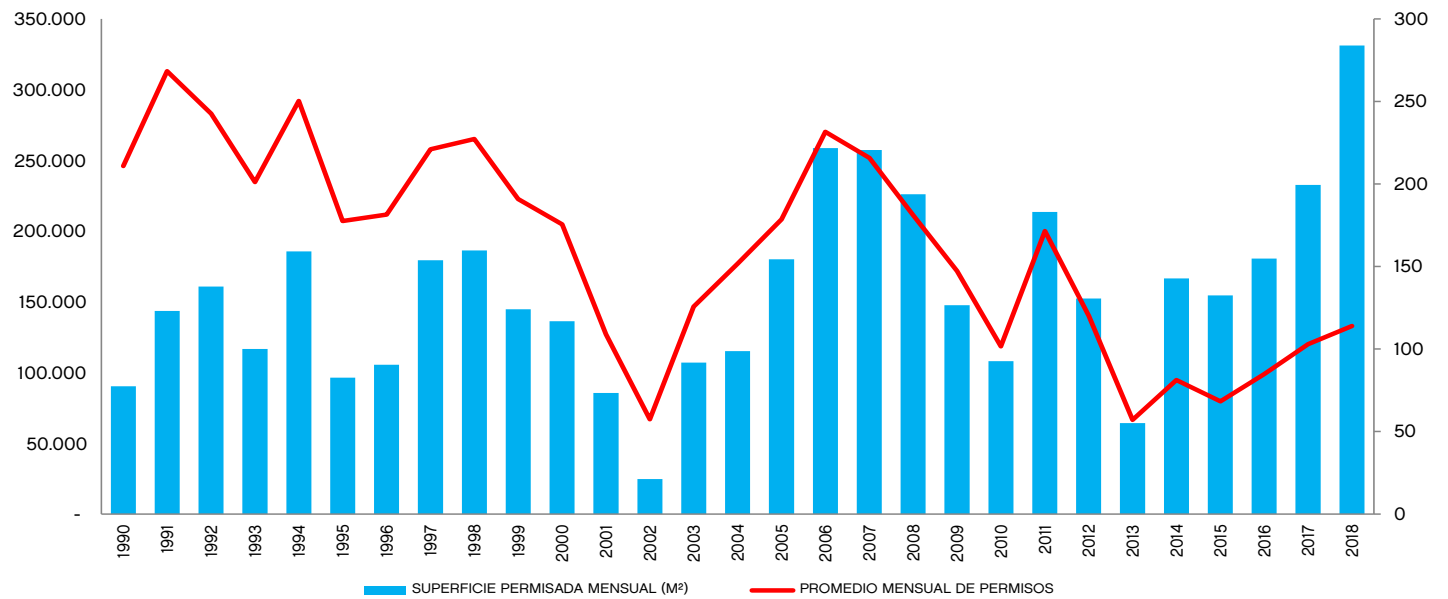
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017



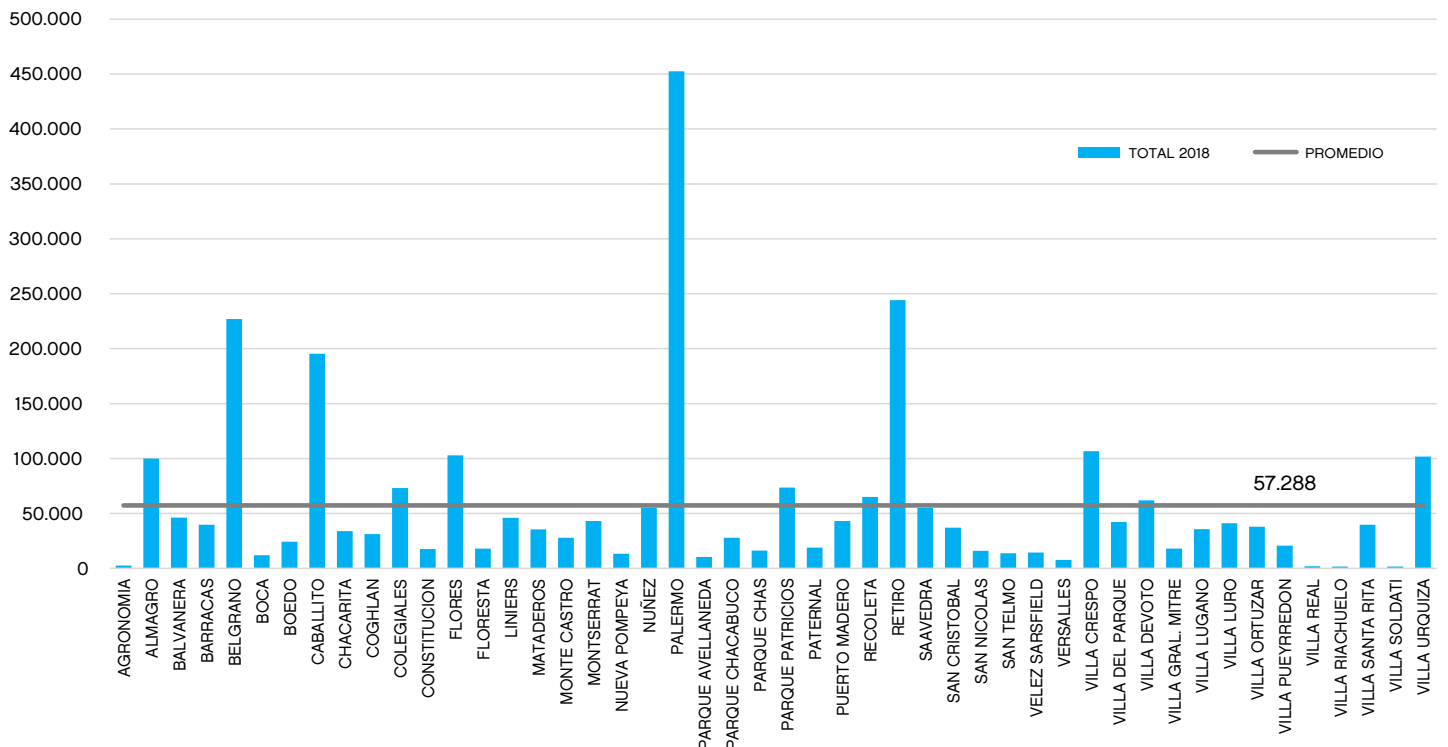
Cantidad según el Uso.



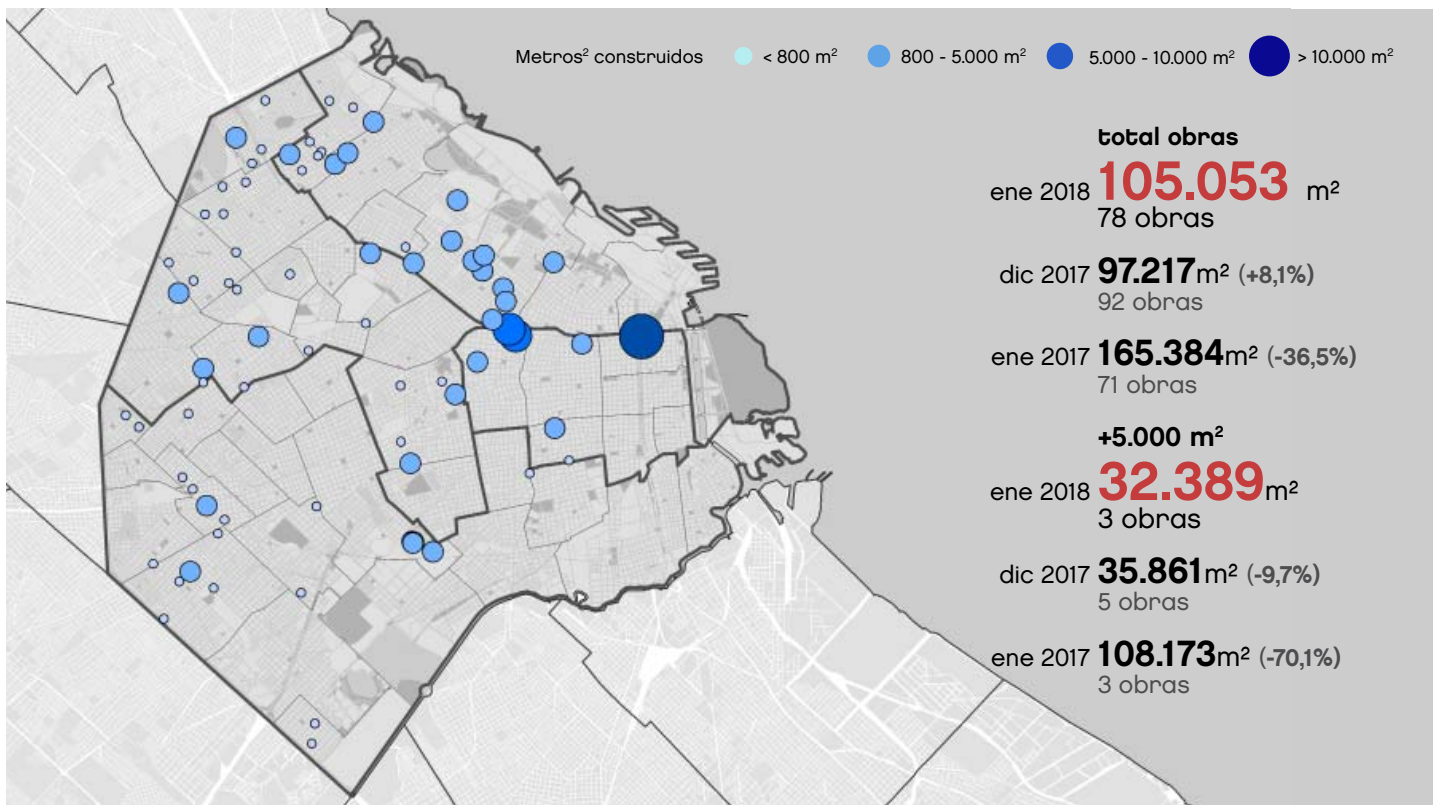
Evolución histórica



Superficie total registrada de los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Finales de obra • Enero 2018



Finales de obra por barrio

14 barrios

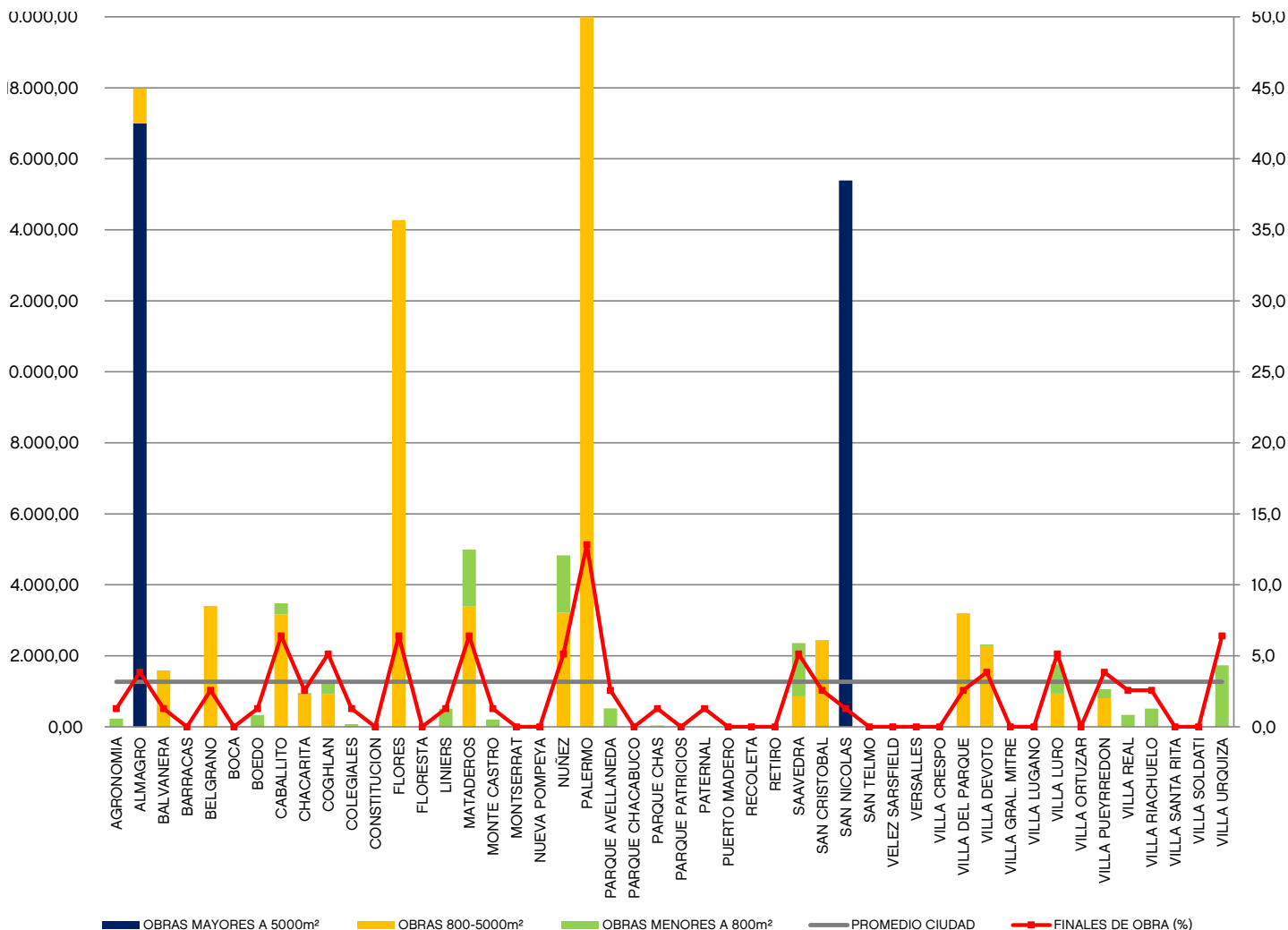
por encima del promedio Ciudad.

13 barrios

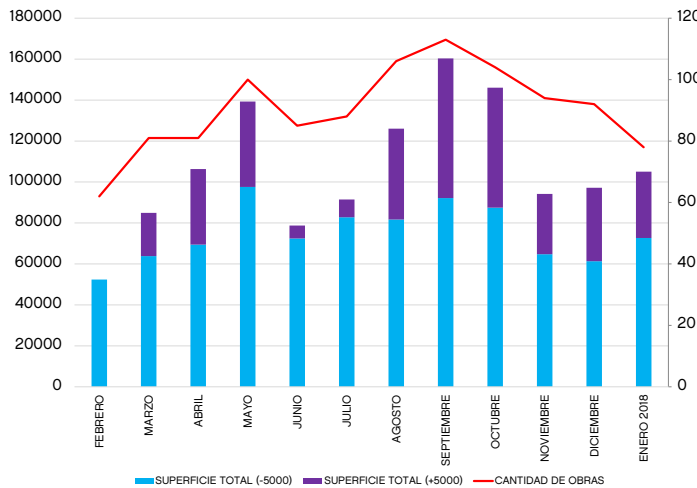
por debajo del promedio Ciudad.

21 barrios

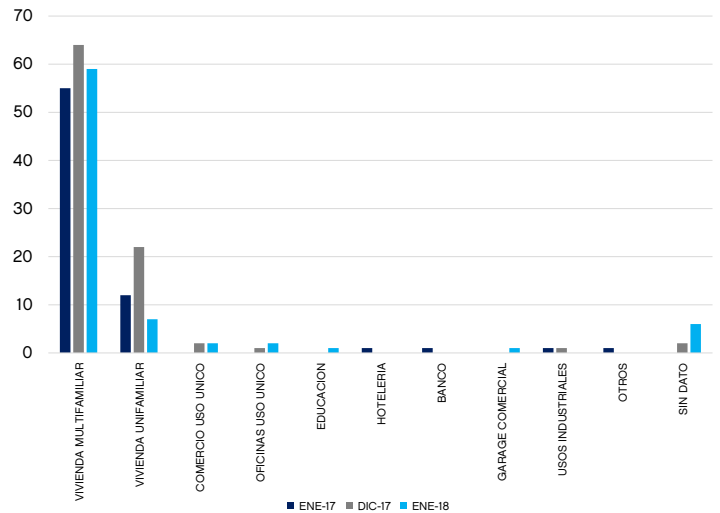
no registran Finales de obra.



Finales de obra según superficie. Año 2017



Cantidad según el Uso.



Promedio de la obra

Enero 2018: **1.346 m²**
 Diciembre 2017: **1.056 m²**
 Enero 2017: **2.329 m²**

Superficie

67.4 %

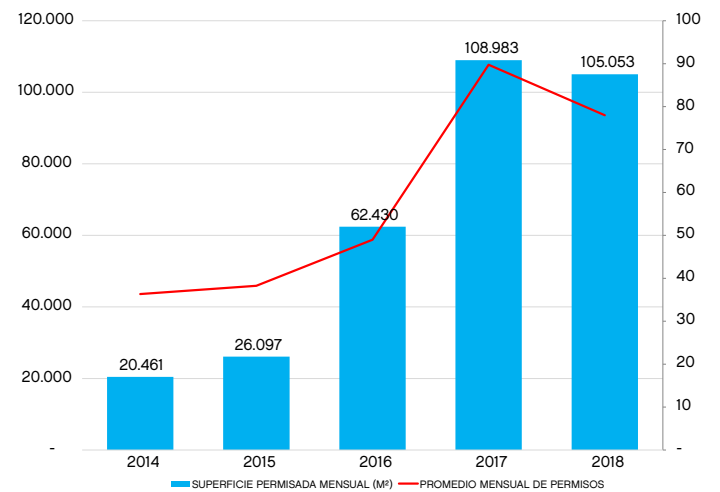
4 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²

Palermo, Almagro, Flores, y San Nicolás.

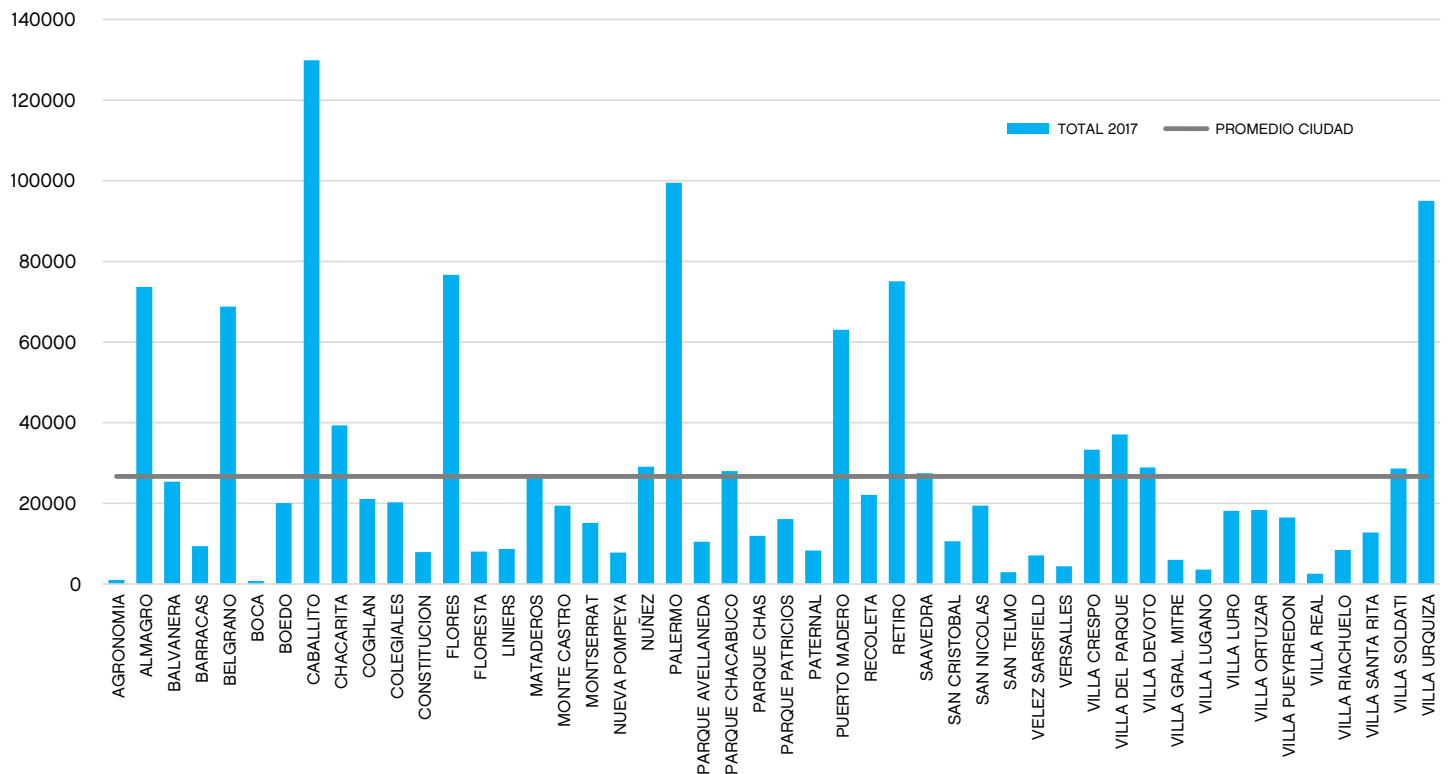
Cantidad según el Uso

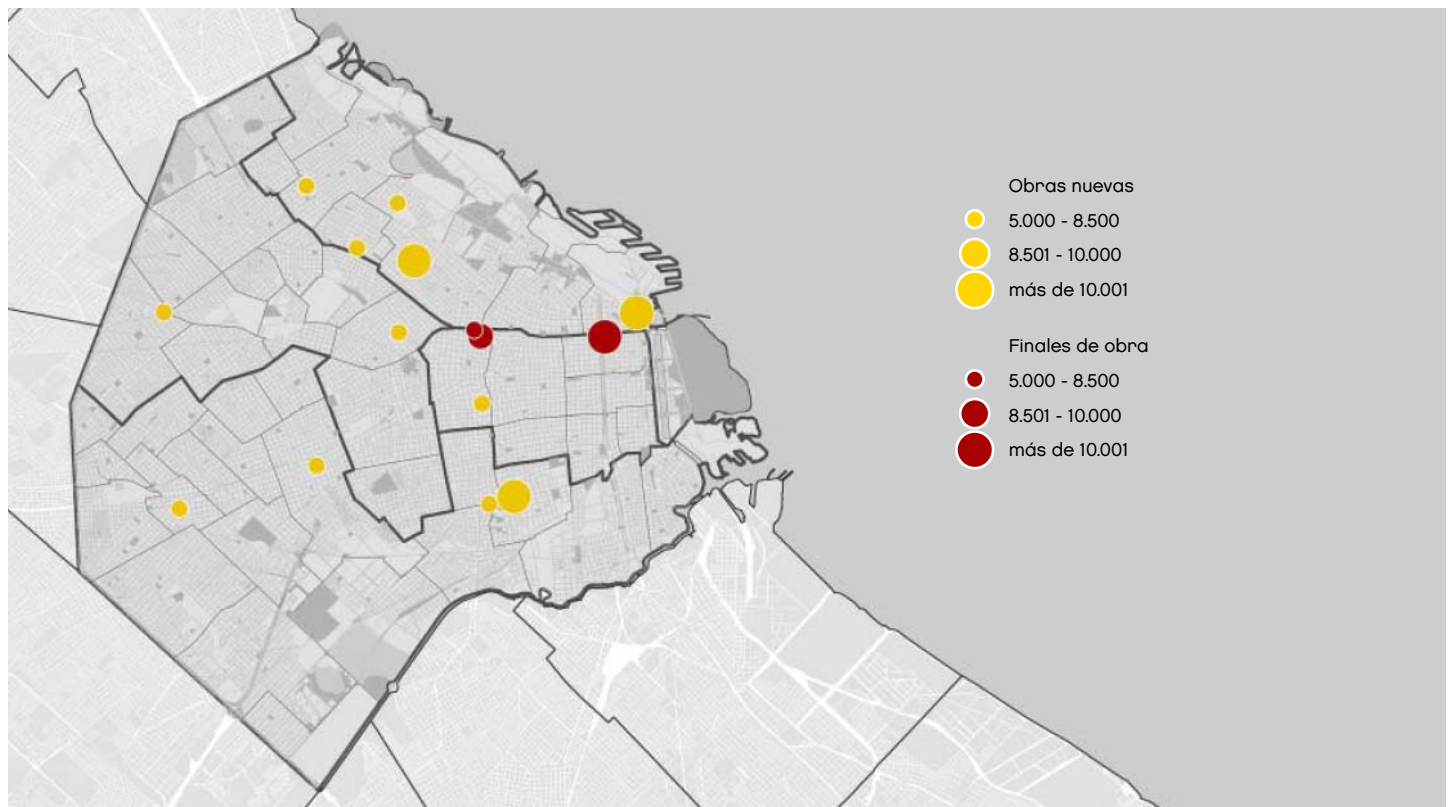
75,6% viviendas multifamiliares
9% vivienda unifamiliares

Evolución histórica



Superficie total registrada de los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Obras más de 5.000 m² • Enero 2018

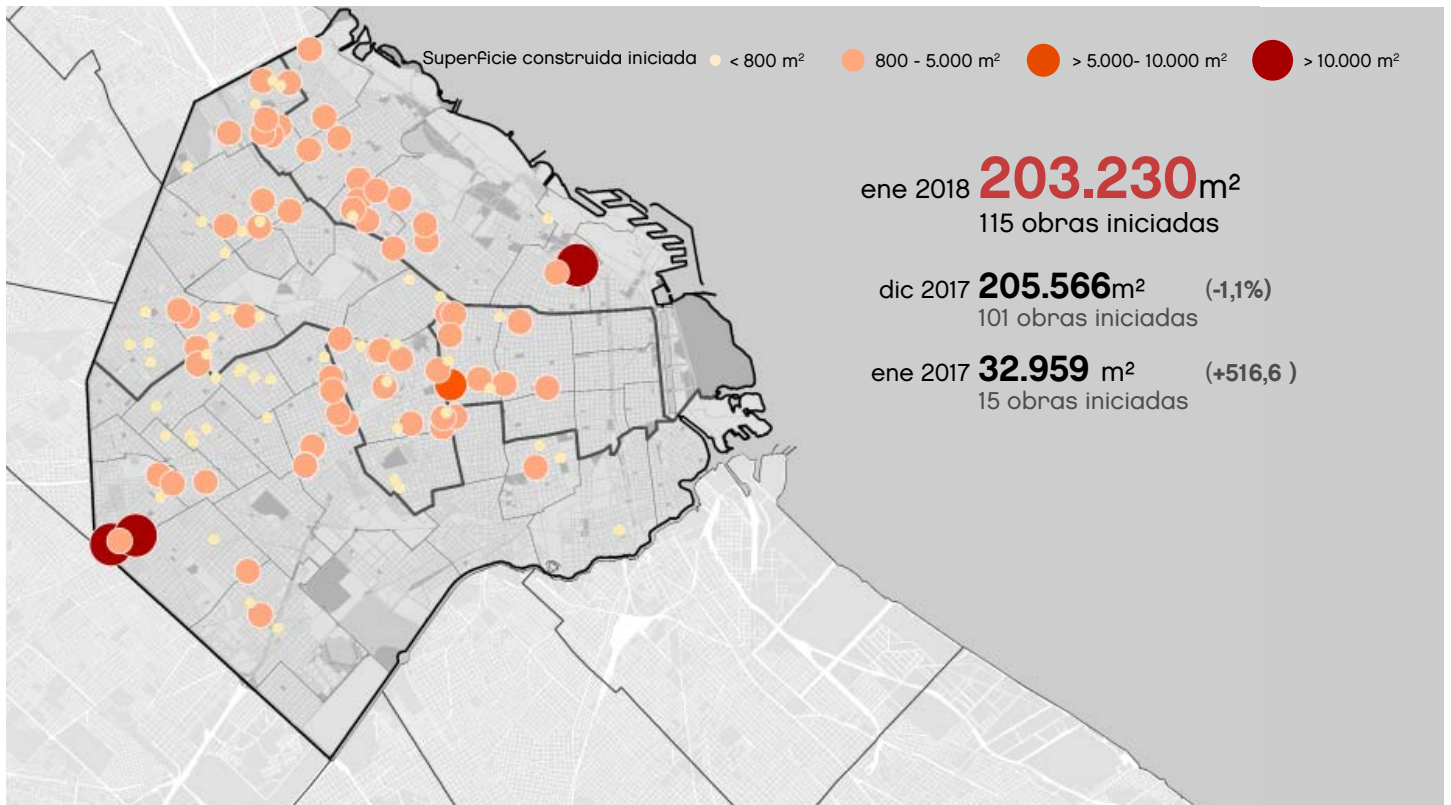
Obras nuevas registradas

Dirección	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
SAN MARTIN 6396	5049,58	OBRA NUEVA
MALABIA 451/59	5542,01	OBRA NUEVA
R. FALCON 2379/87	5645,87	OBRA NUEVA
ZAPIOLA 2254	5967,98	OBRA NUEVA
F. LACROZE 3335	6079,15	OBRA NUEVA
DANTE 157	6629,78	OBRA NUEVA
BELGRANO 3461	7260,51	OBRA NUEVA
D. TABORDA 19	7487,00	OBRA NUEVA
VILLANUEVA 950	7571,55	OBRA NUEVA
CASEROS 3017/45	27812,57	OBRA NUEVA
FITZ ROY 1912	37444,48	OBRA NUEVA
E.MADERO 1100	53293,72	OBRA NUEVA

Finales de obra

Dirección	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
AV. CORDOBA 3602	7318,04	MODIFICACION
TUCUMAN 3550	9681,32	MODIFICACION Y DEMOLICION PARCIAL
CARLOS PELLEGRINI 719	15389,78	MODIFICACION
HOLMBERG 1932	9.148,14	OBRA NUEVA

Obras iniciadas • Enero 2018



Obras iniciadas (m²). Enero

17 barrios

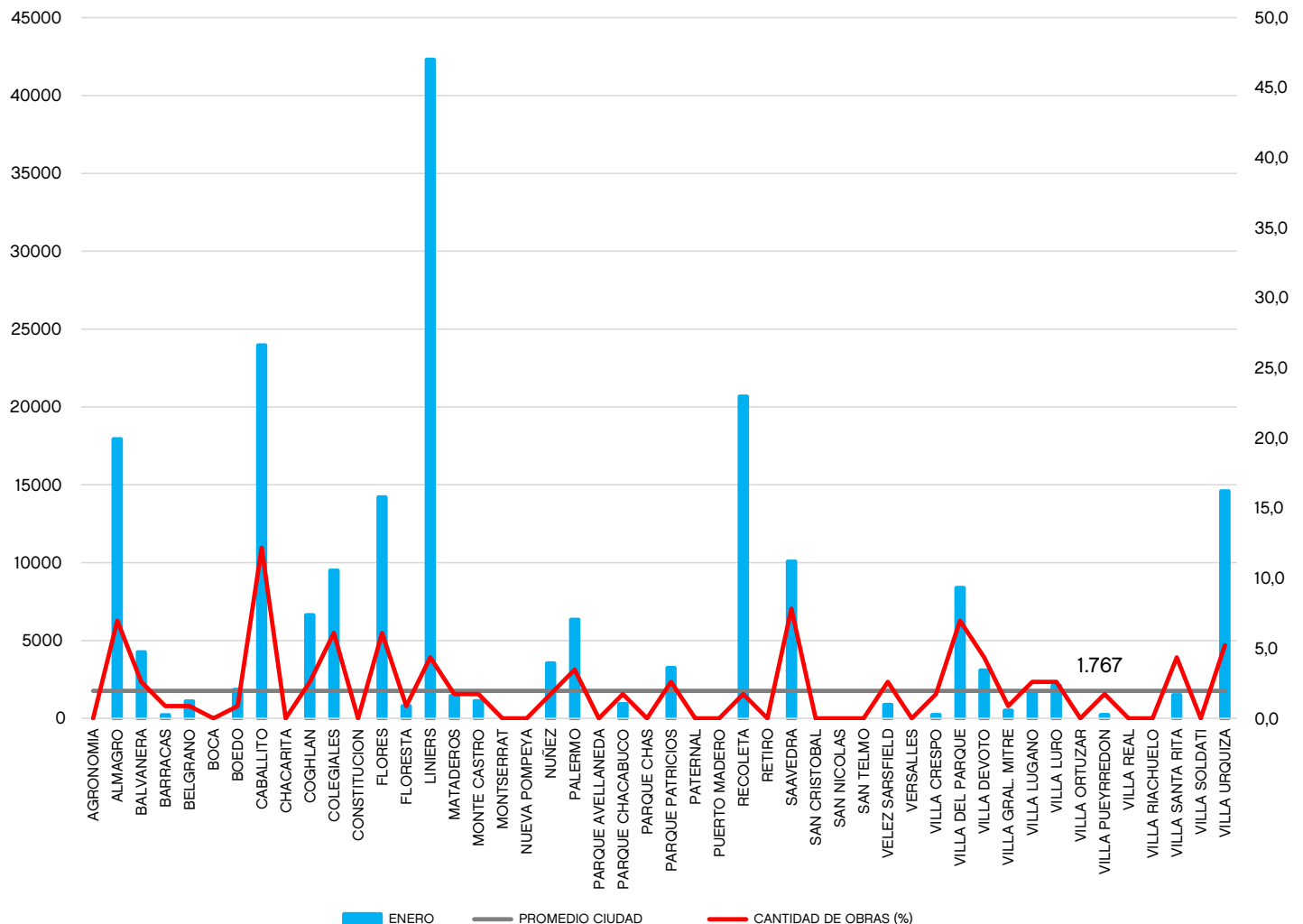
por encima del promedio Ciudad.

12 barrios

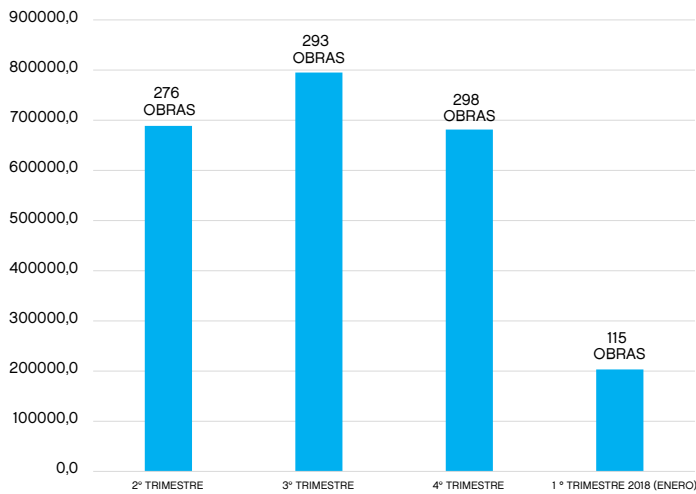
por debajo del promedio Ciudad.

19 barrios

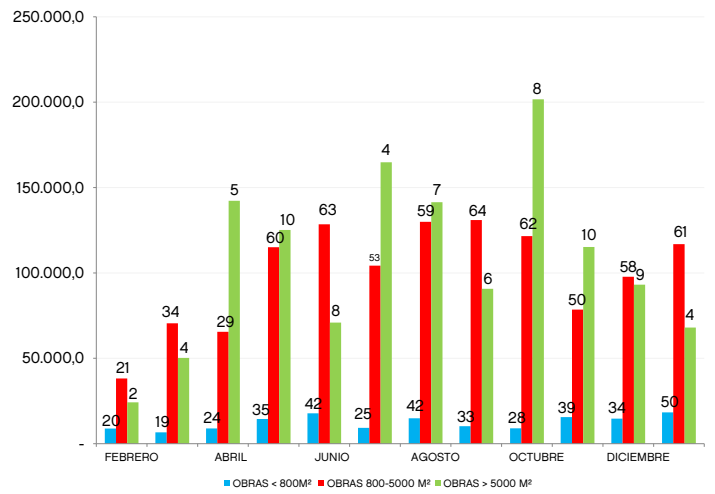
no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre



Superficie mensual a construir según tamaño de la parcela. Año 2017.

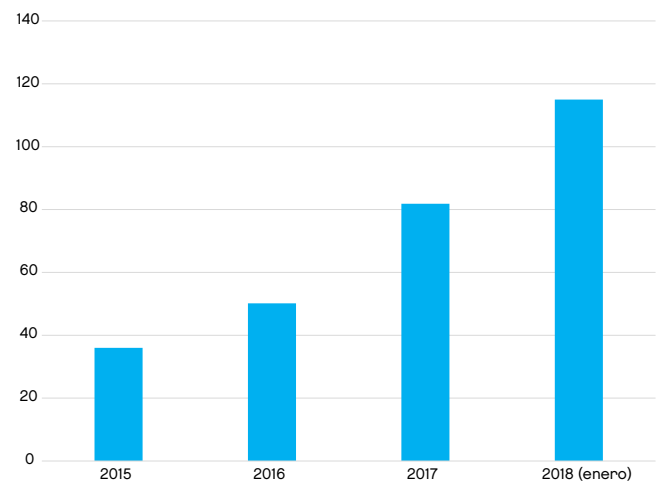


Obras +5.000 m²:
33,5% de la superficie registrada.

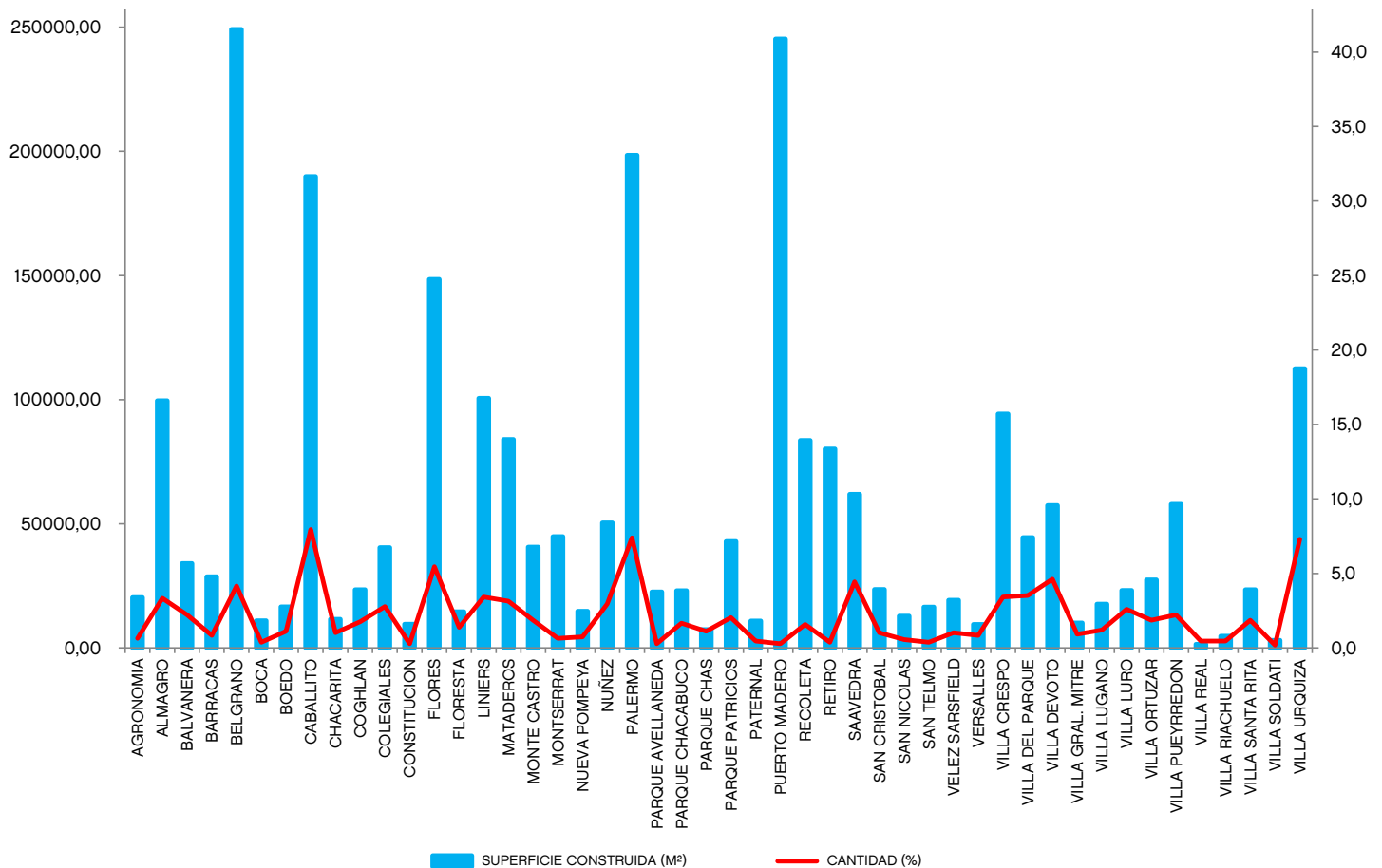
Liniers, Caballito, Recoleta, Almagro y Villa Urquiza representan el **58,8 %** con respecto al total de la ciudad.

19 barrios no presentan obras este mes.

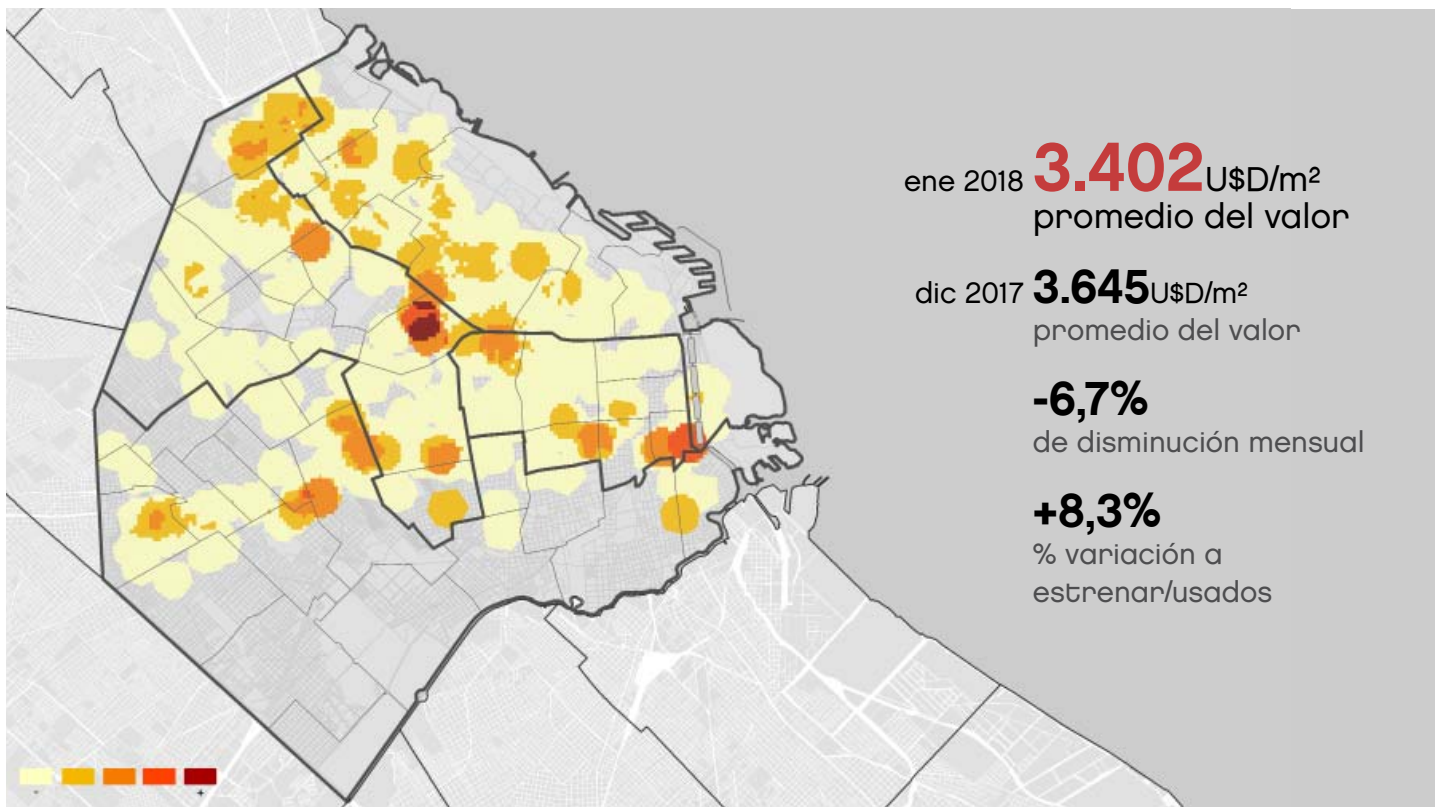
Evolución histórica. Cantidad de obras iniciadas



Obras iniciadas los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Departamentos en venta a estrenar • Enero 2018



ene 2018 **3.402** USD/m²
promedio del valor

dic 2017 **3.645** USD/m²
promedio del valor

-6,7%
de disminución mensual

+8,3%
% variación a estrenar/usados

Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

11 barrios

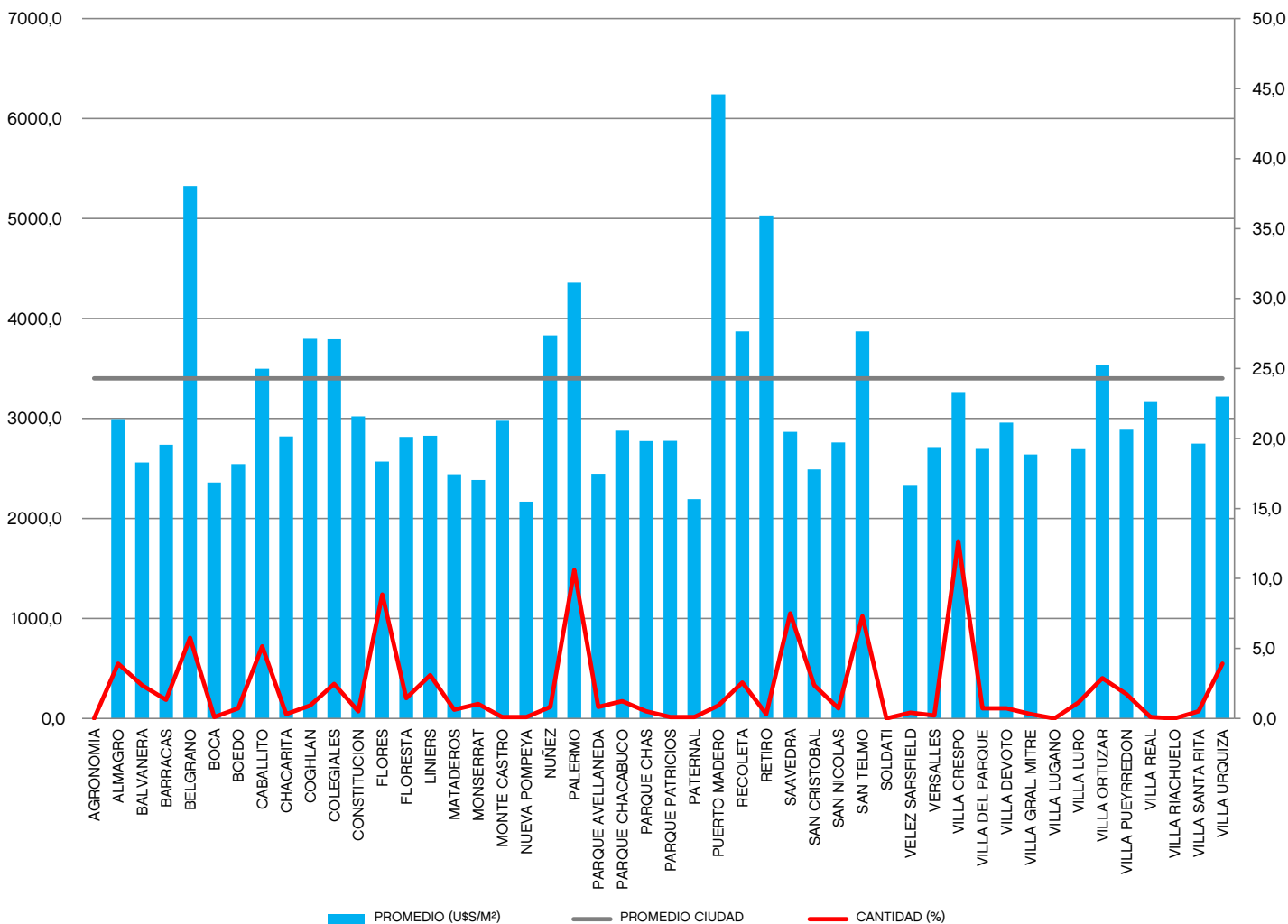
por encima del promedio Ciudad.

33 barrios

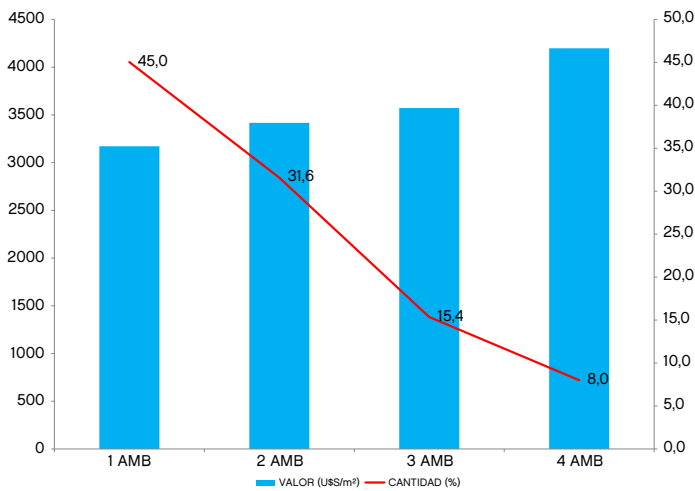
por debajo del promedio Ciudad.

4 barrios

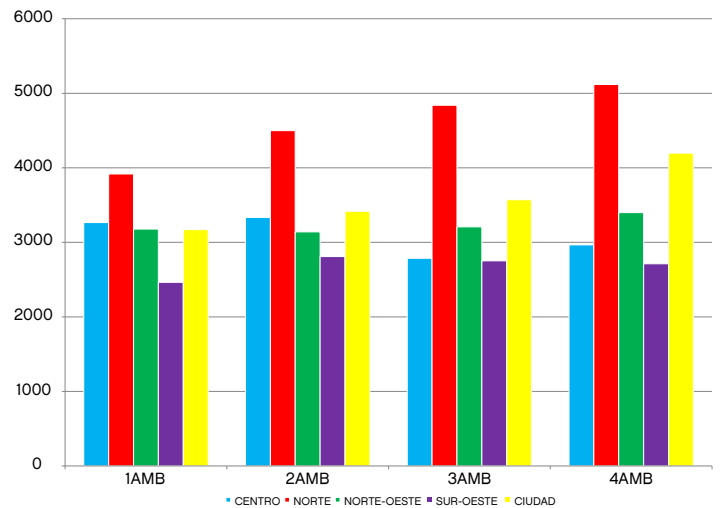
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes.



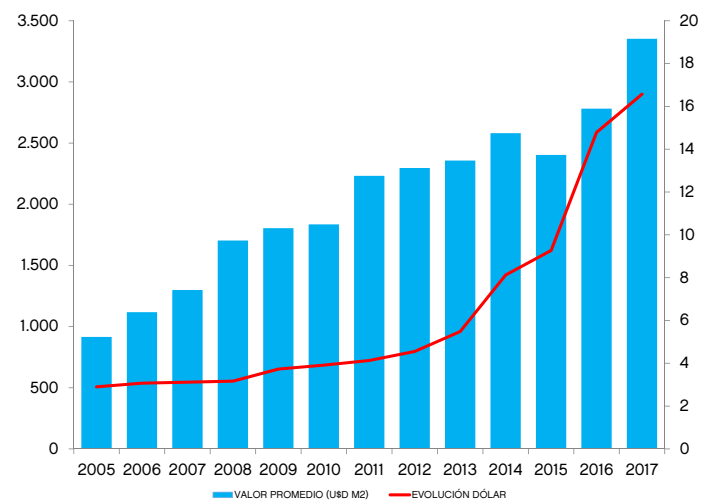
Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes



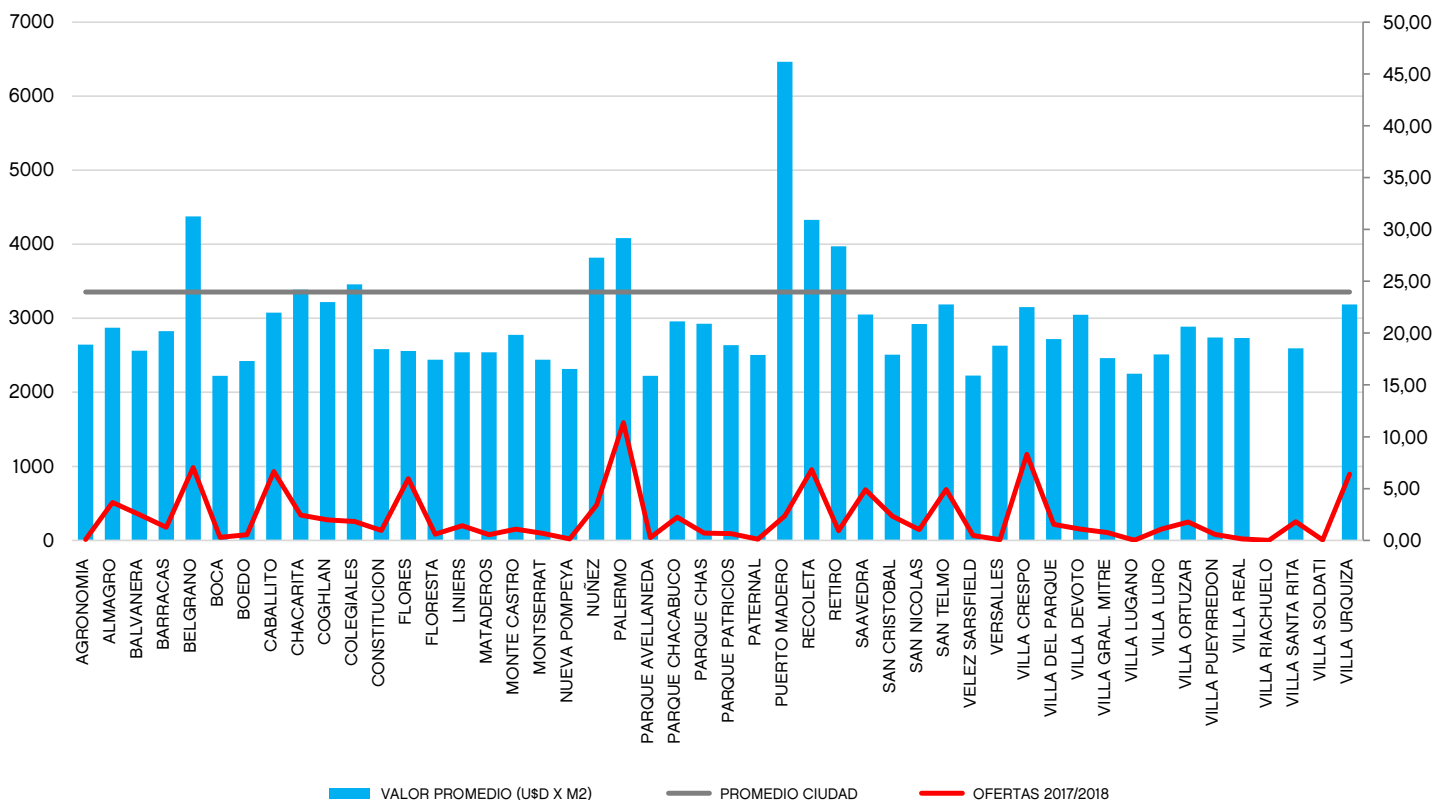
Zonas	Promedio superficie	USD/m²
CENTRO	49 m²	3.214,0
NORTE	88 m²	4.519,0
NORTE-OESTE	56 m²	3.172,6
SUR - OESTE	61 m²	2.638,0
CIUDAD	64 m²	3.401,7

Deptos a estrenar
19 m² más chicos que los usados

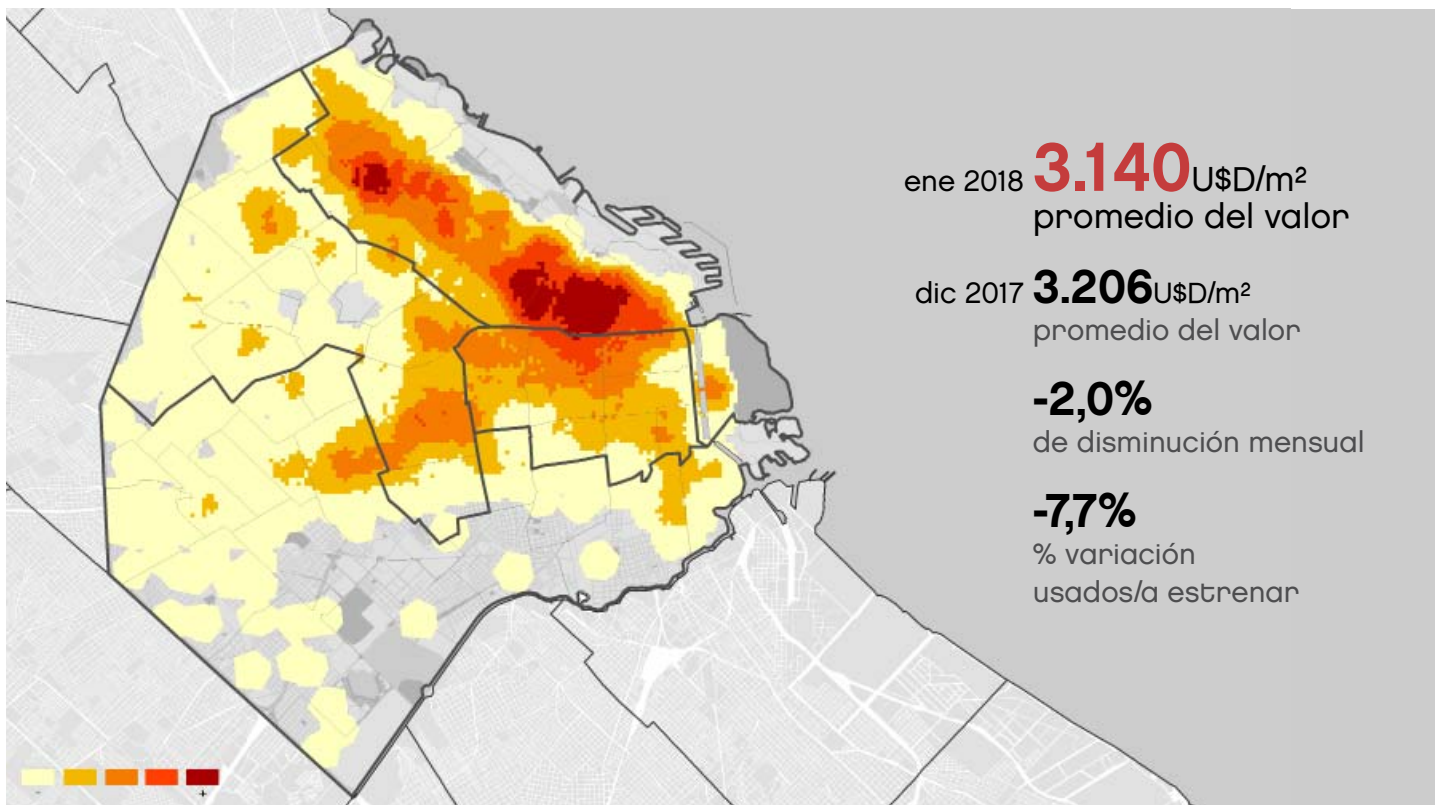
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Departamentos en venta usados • Enero 2018



ene 2018 **3.140** USD/m²
promedio del valor

dic 2017 **3.206** USD/m²
promedio del valor

-2,0%
de disminución mensual

-7,7%
% variación
usados/a estrenar

Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

10 barrios

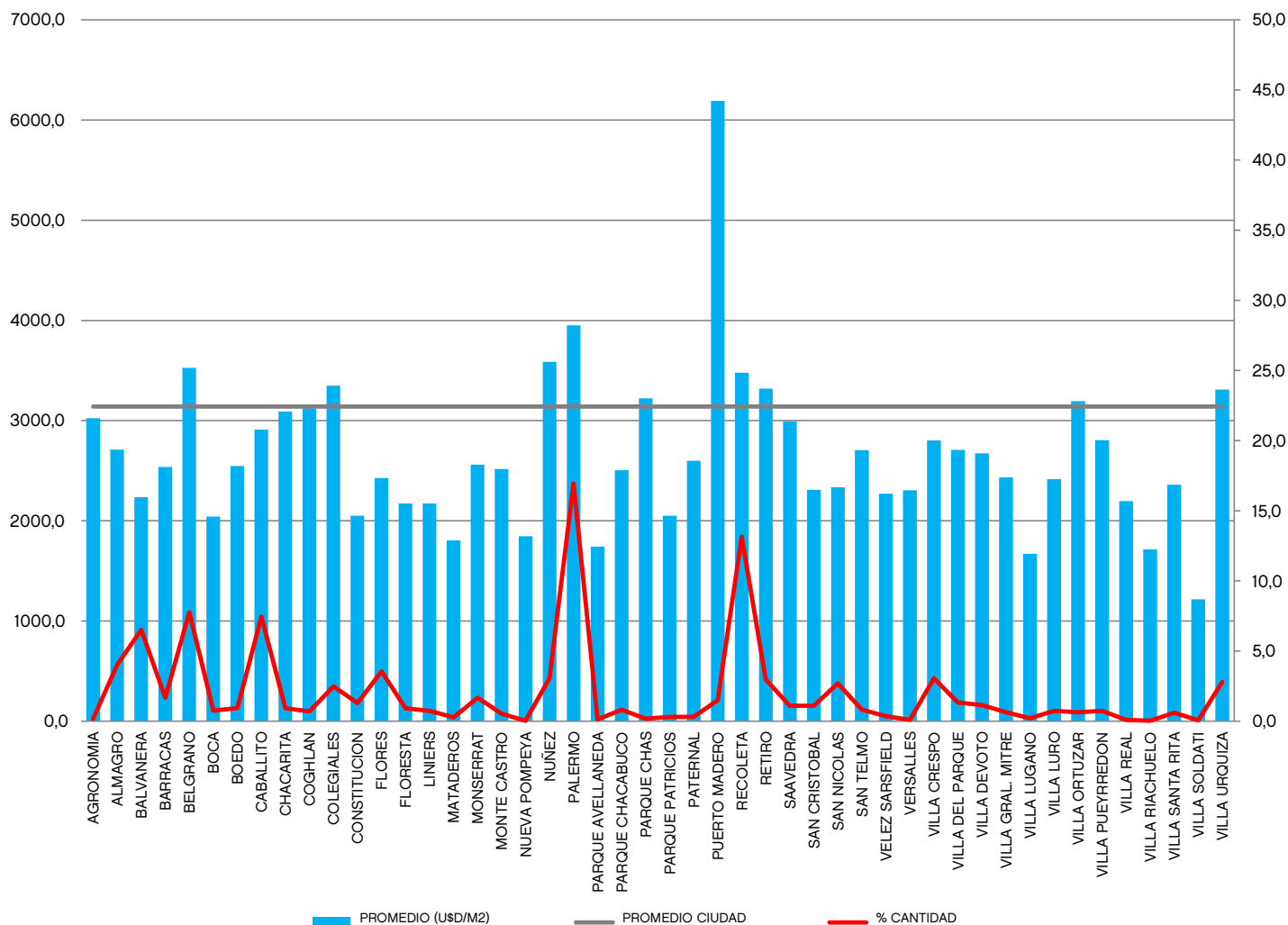
por encima del promedio Ciudad.

38 barrios

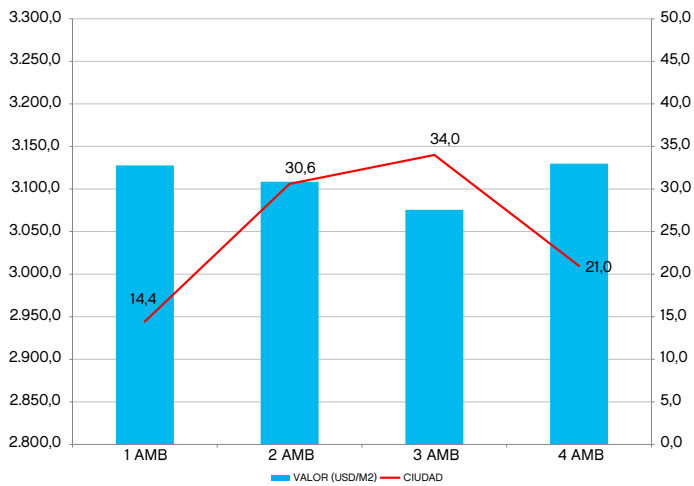
por debajo del promedio Ciudad.

Ningún barrio

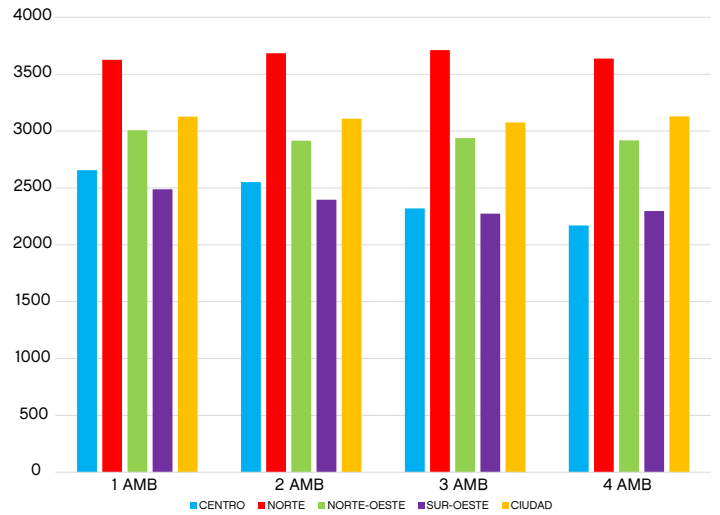
no presenta ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes.



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

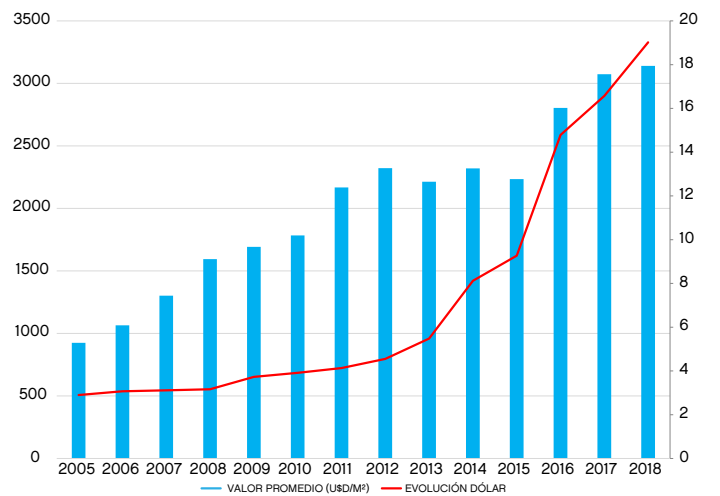


Zonas	Promedio superficie	USD/m ²
CENTRO	49 m ²	2.398,5
NORTE	88 m ²	3.719,3
NORTE-OESTE	56 m ²	2.922,8
SUR - OESTE	61 m ²	2.335,6
CIUDAD	64 m ²	3.140,6

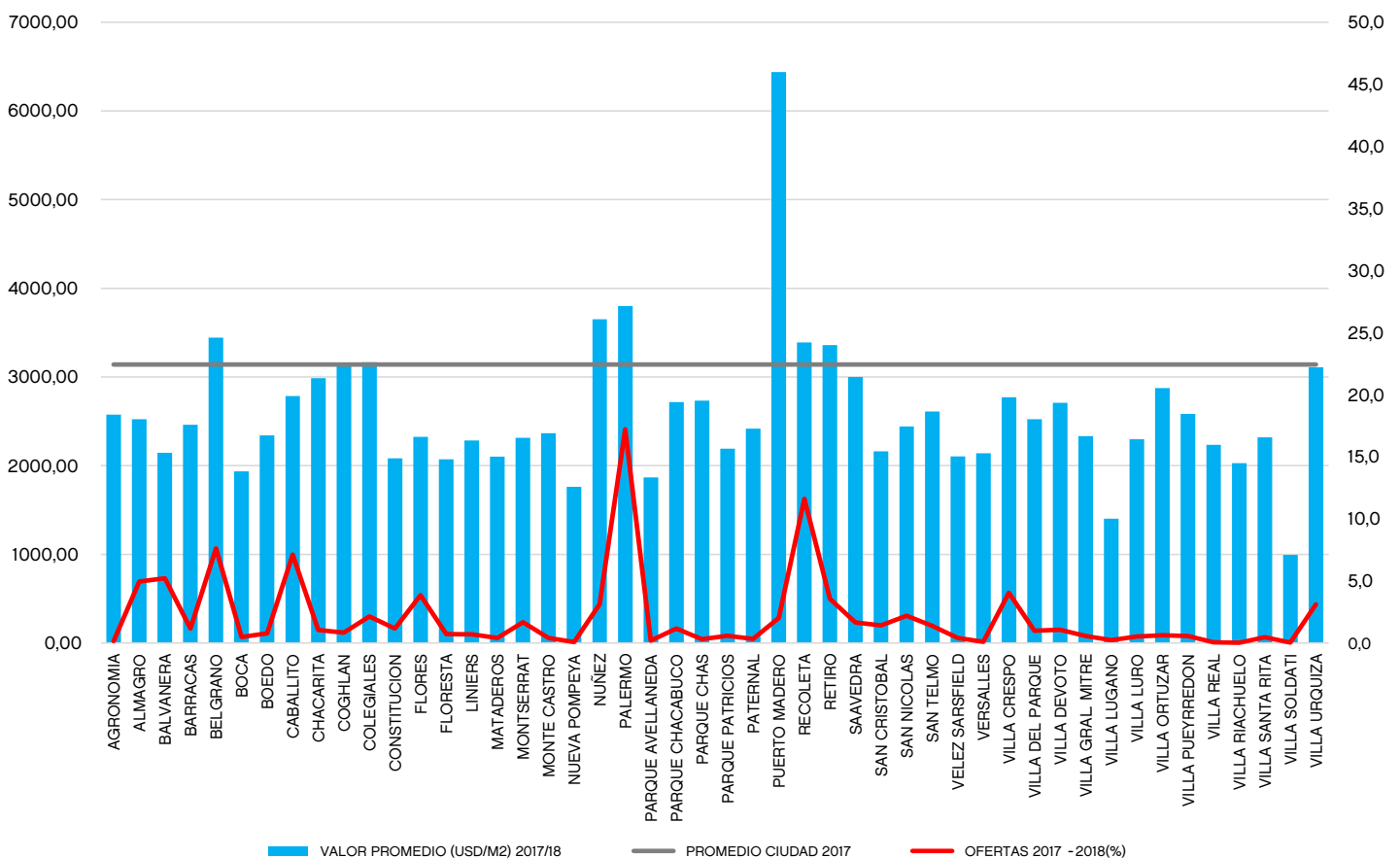
Puerto Madero

25% de sus ofertas son departamentos de 4 o más ambientes. 59 % son mayores a 100 m².

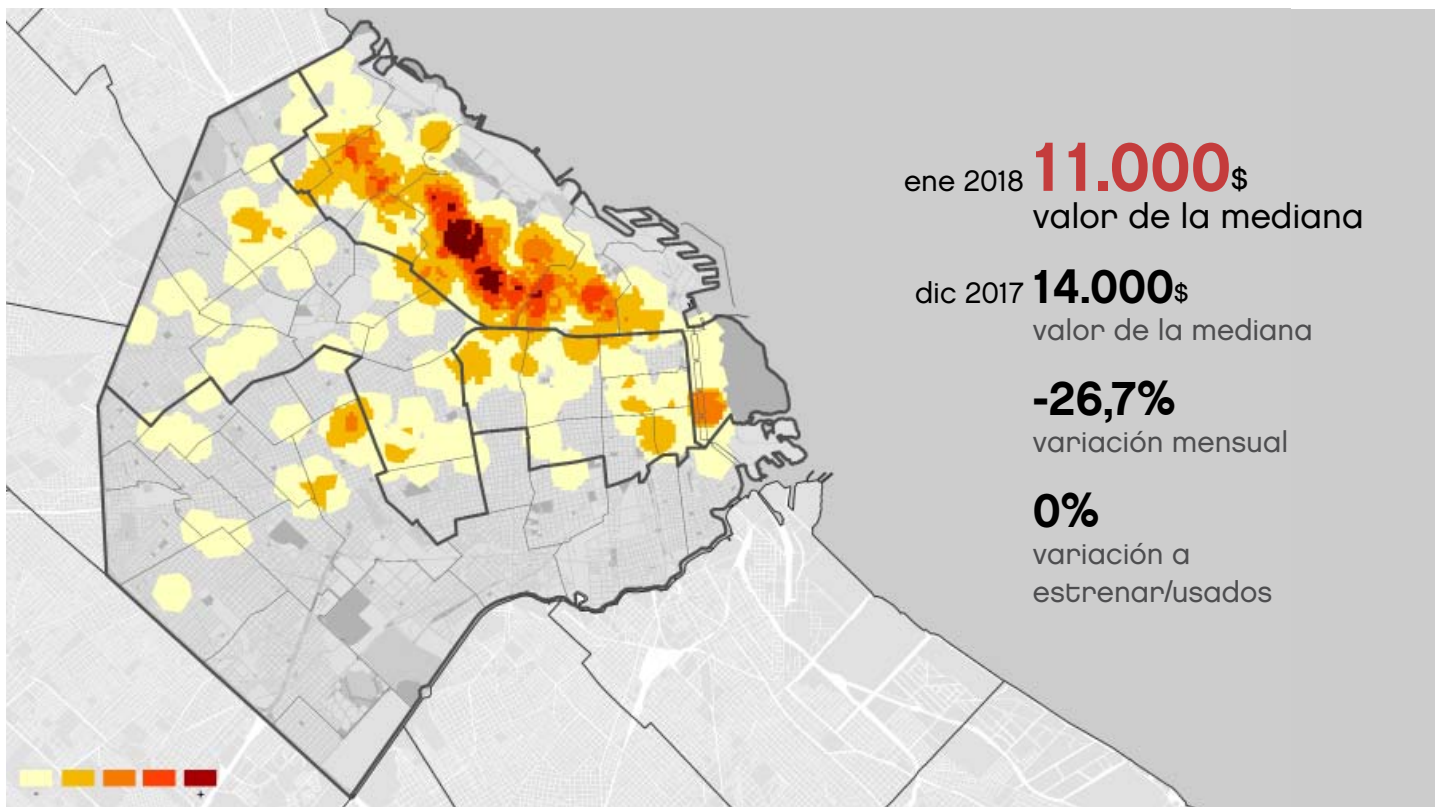
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Departamentos en alquiler a estrenar • Enero 2018



ene 2018 **11.000\$**
valor de la mediana

dic 2017 **14.000\$**
valor de la mediana

-26,7%
variación mensual

0%
variación a
estrenar/usados

Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

16 barrios

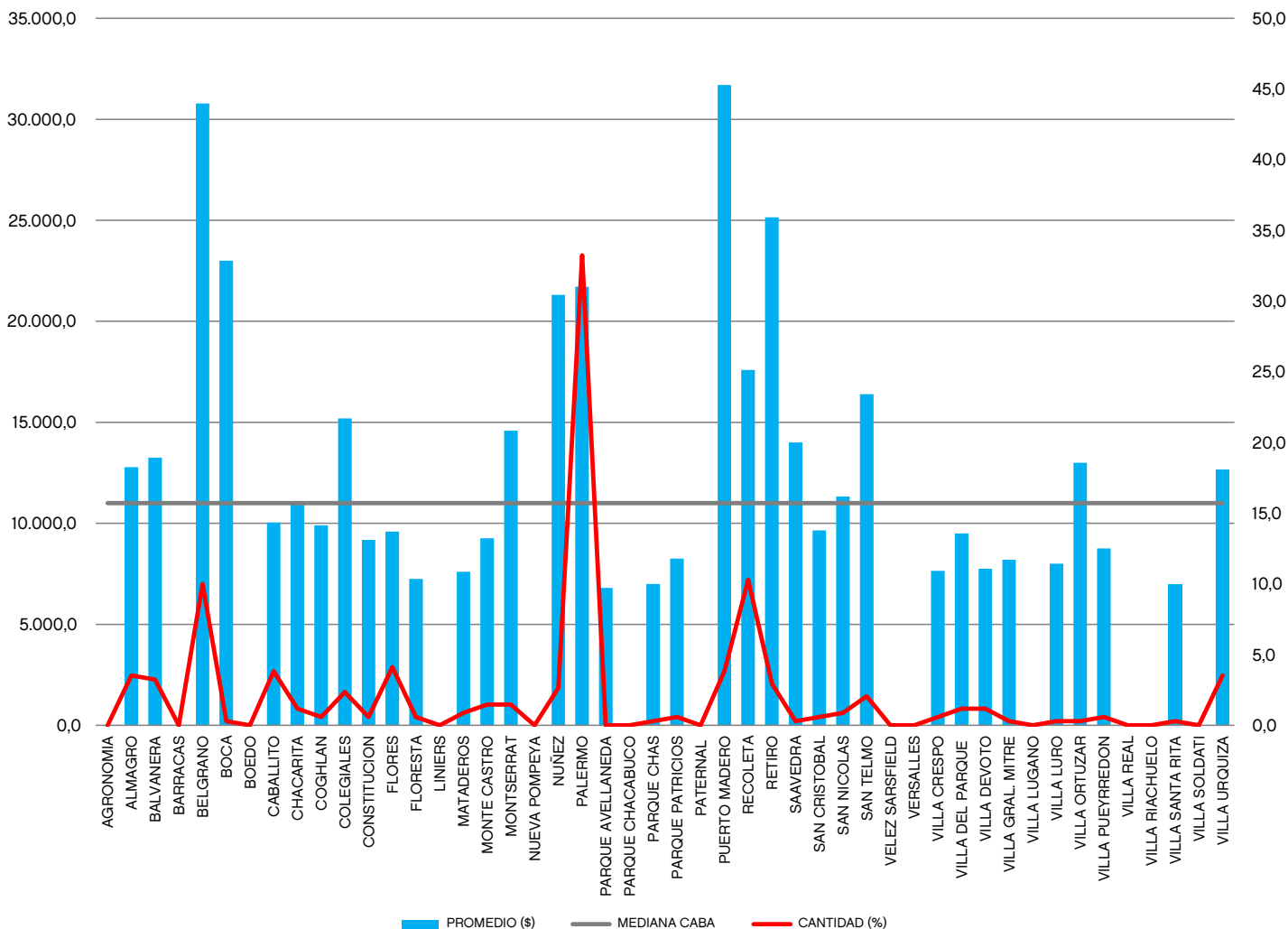
por encima de la mediana de la Ciudad.

19 barrios

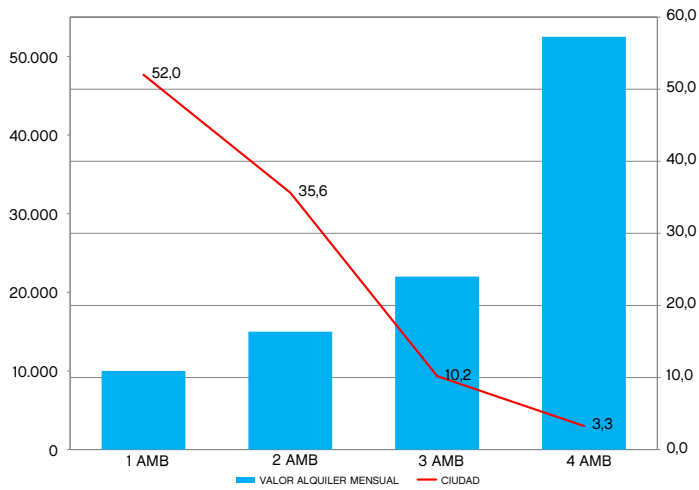
por debajo del promedio Ciudad.

11 barrios

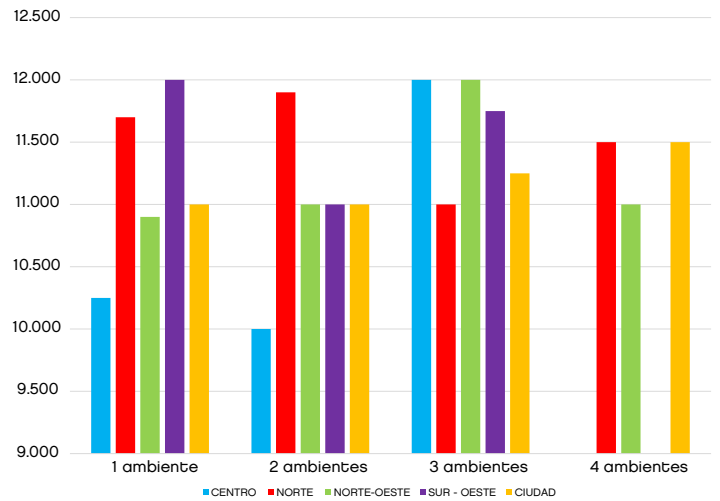
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes.

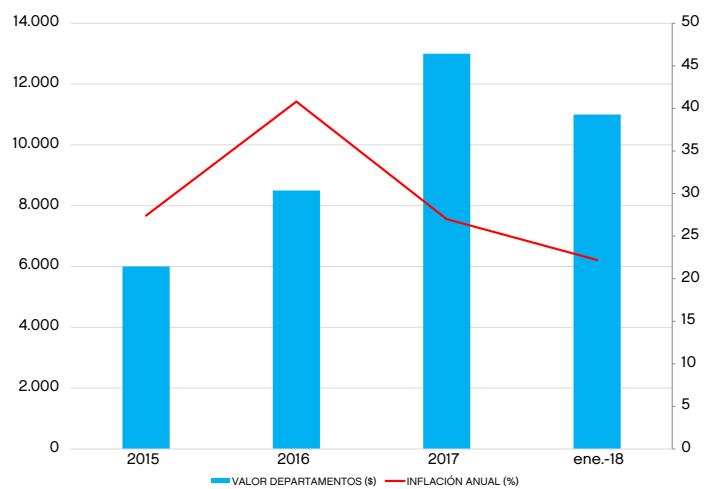


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

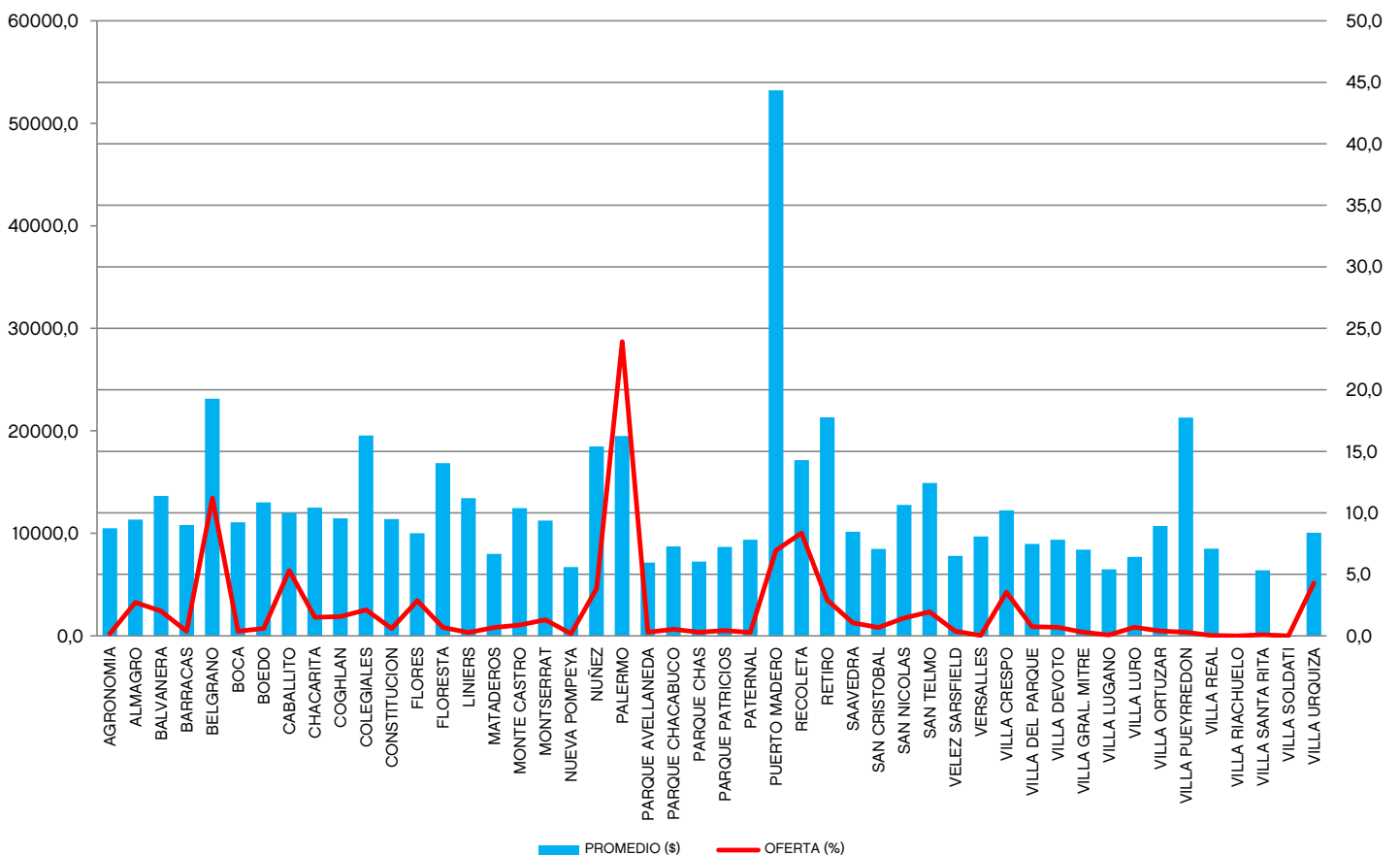


Zonas	Promedio superficie	Mediana (\$)
CENTRO	43,2 m ²	11.000
NORTE	47,9 m ²	14.000
NORTE-OESTE	43,9 m ²	10.000
SUR - OESTE	54,4 m ²	7.900
CIUDAD	47,4 m ²	11.000

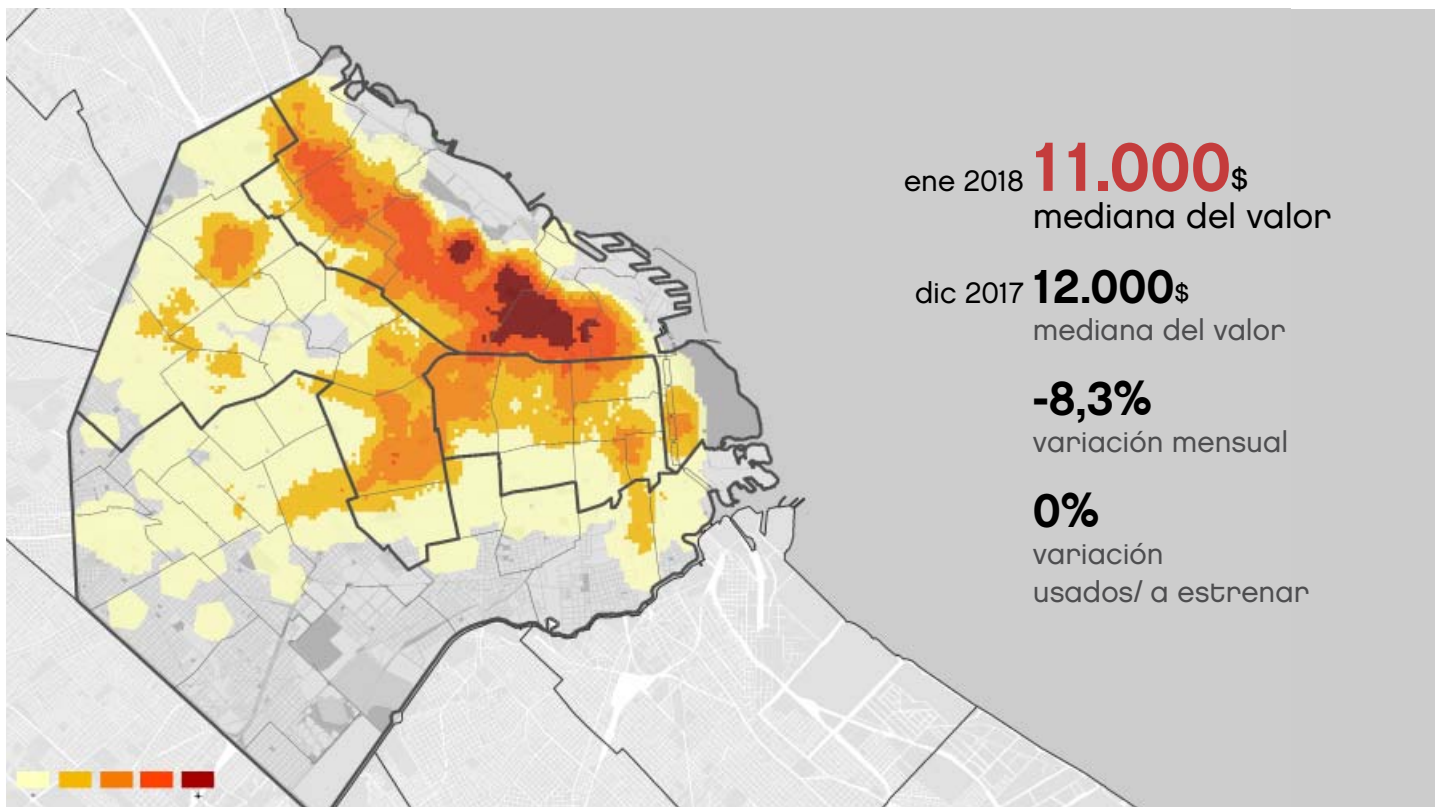
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Departamentos en alquiler usados • Enero 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

16 barrios

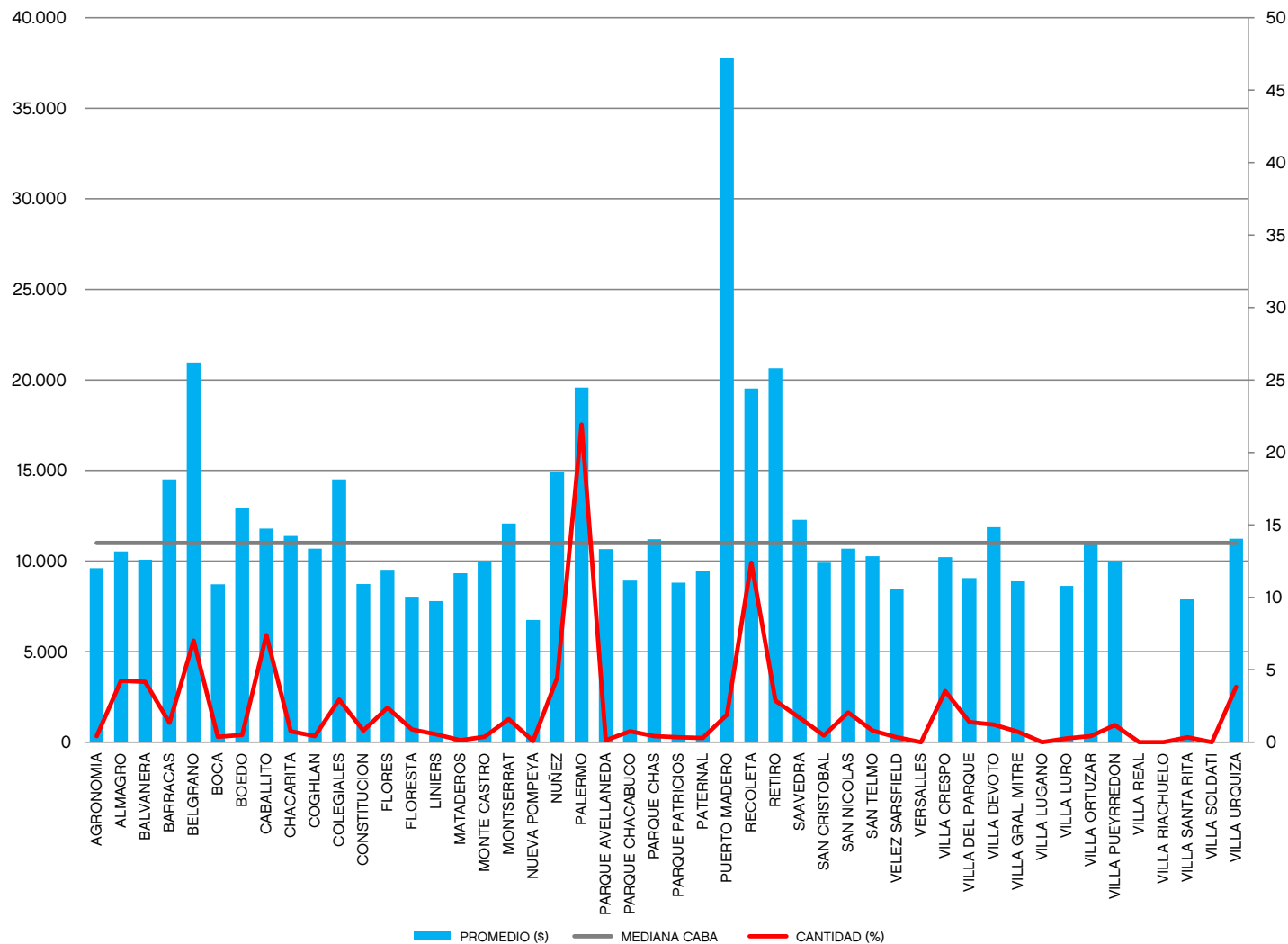
por encima de la mediana de la ciudad.

27 barrios

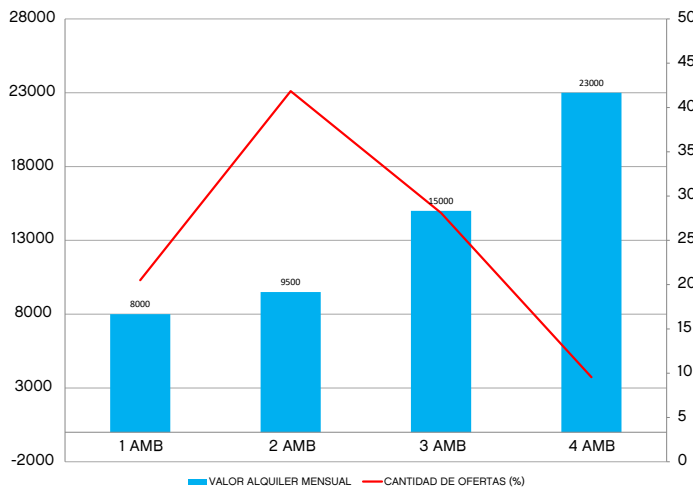
por debajo del promedio Ciudad.

5 barrios

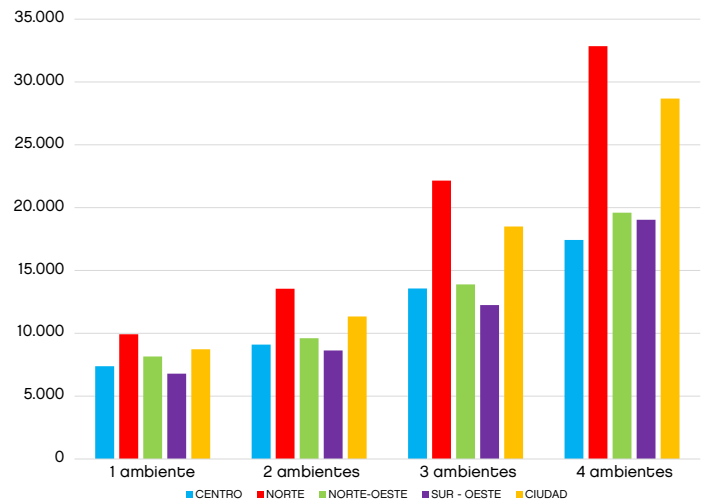
barrios no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes.

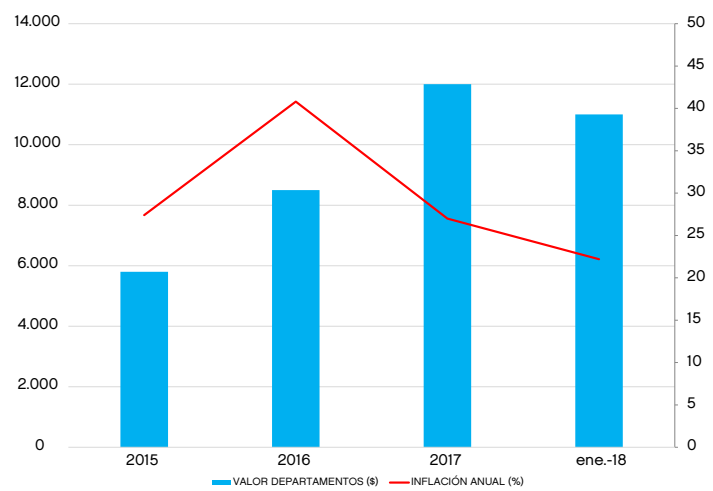


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

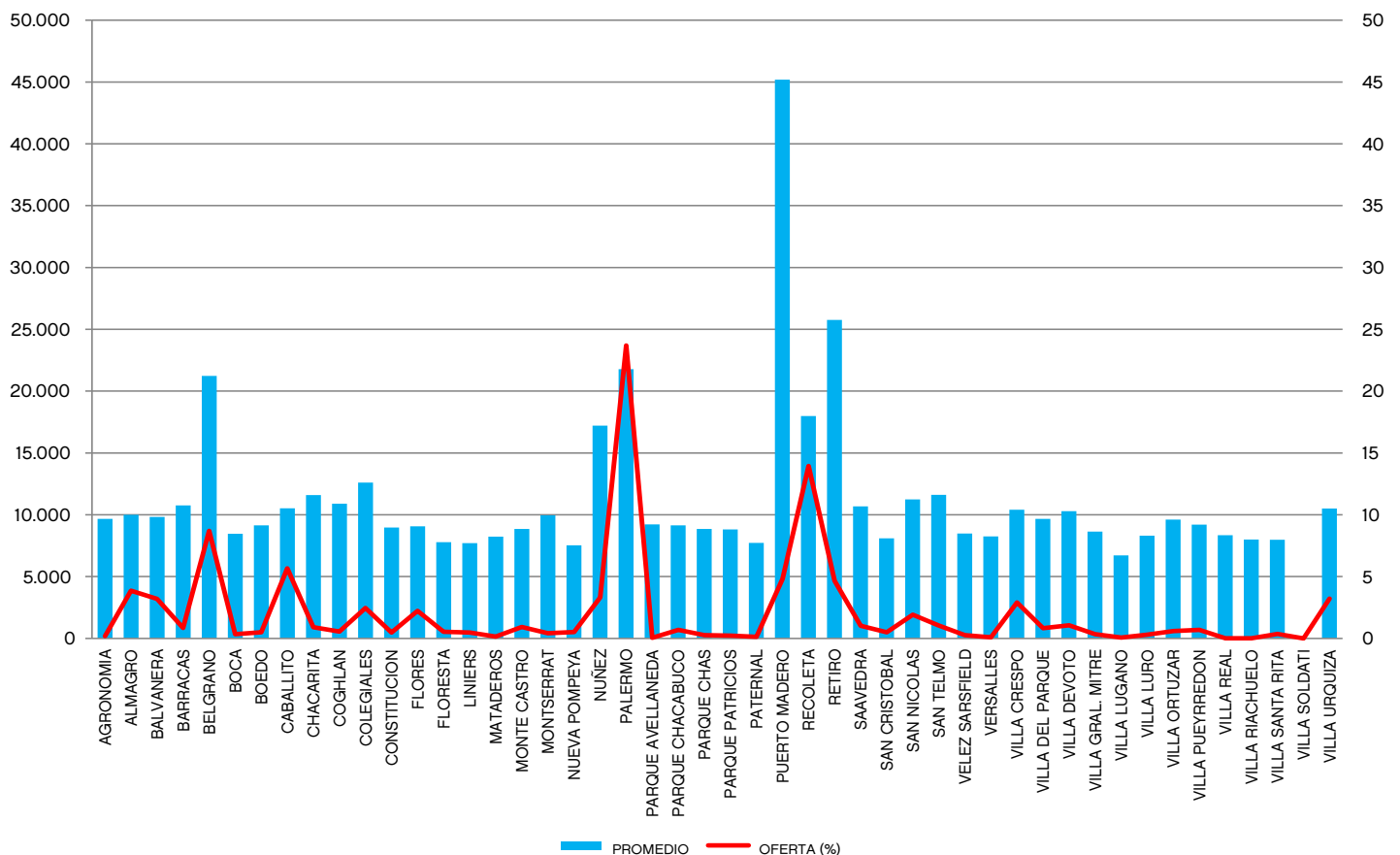


Zonas	Promedio superficie	Mediana (\$)
CENTRO	53,6 m ²	8.780
NORTE	72,6 m ²	14.000
NORTE-OESTE	54,7 m ²	9.575
SUR - OESTE	55,4 m ²	8.400
CIUDAD	59,3 m ²	11.000

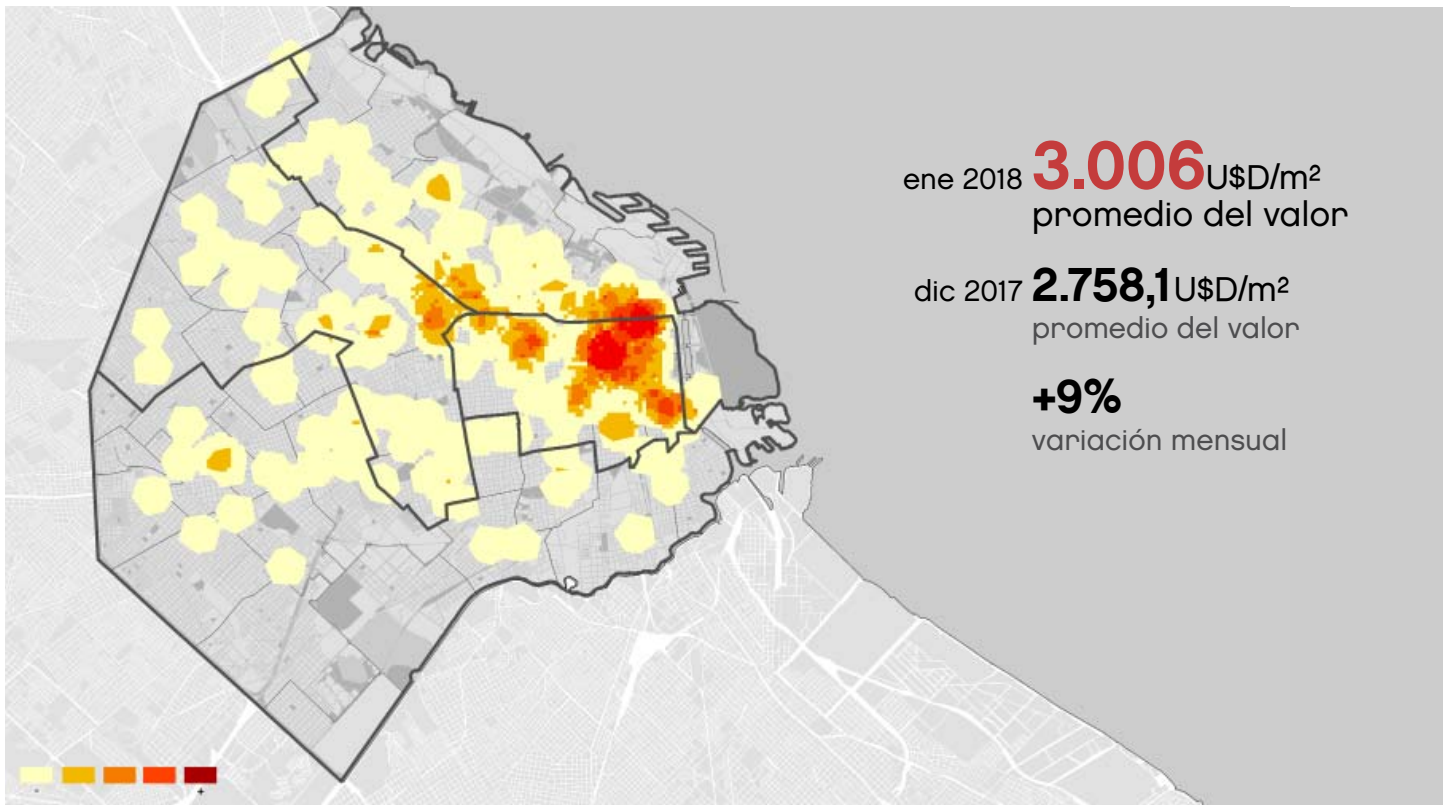
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Locales comerciales en venta • Enero 2018



14 barrios

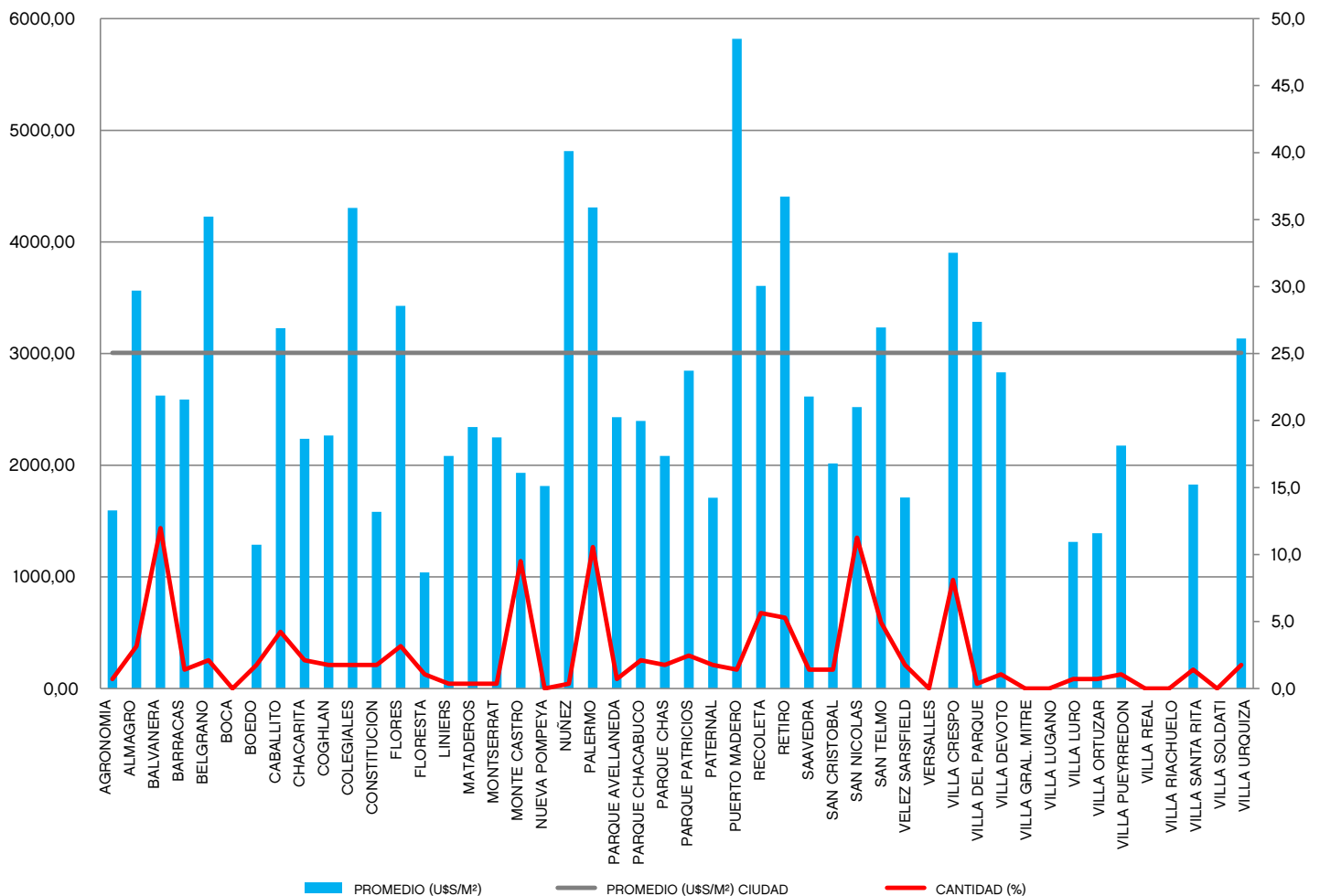
por encima del promedio de la ciudad.

27 barrios

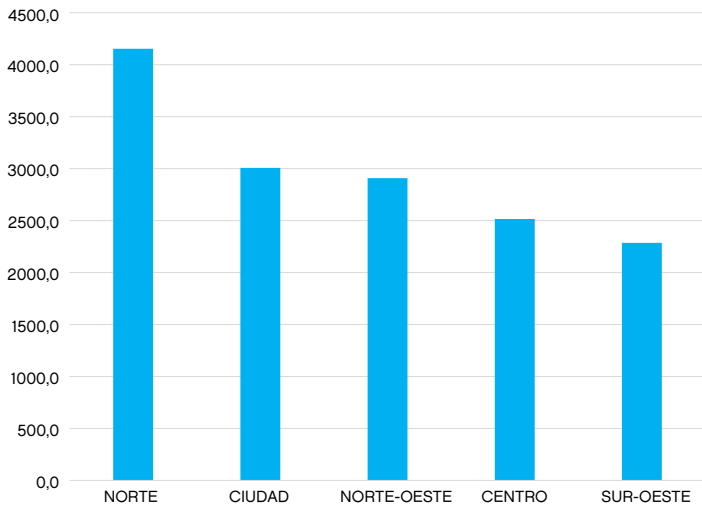
por debajo del promedio Ciudad.

7 barrios

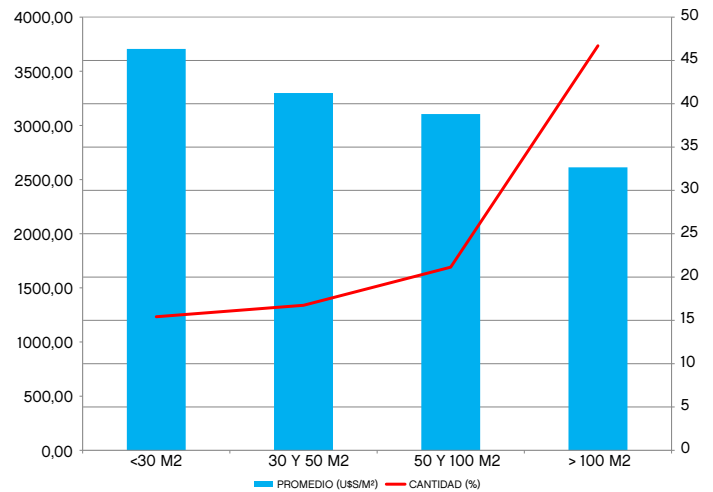
barrios no registran ofertas.



USD/M² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²

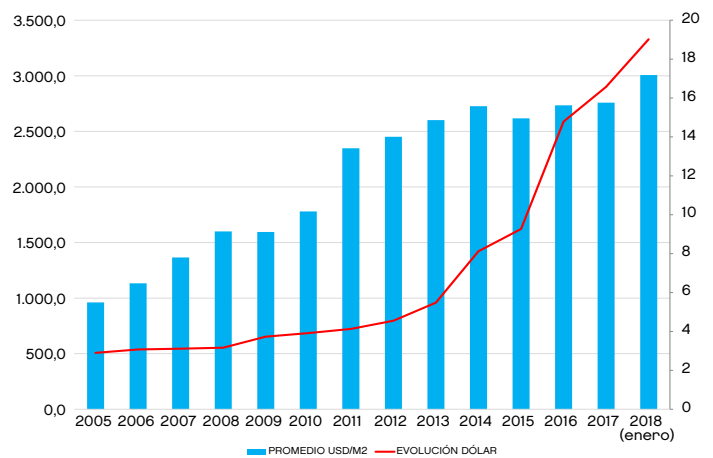


21% de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar.

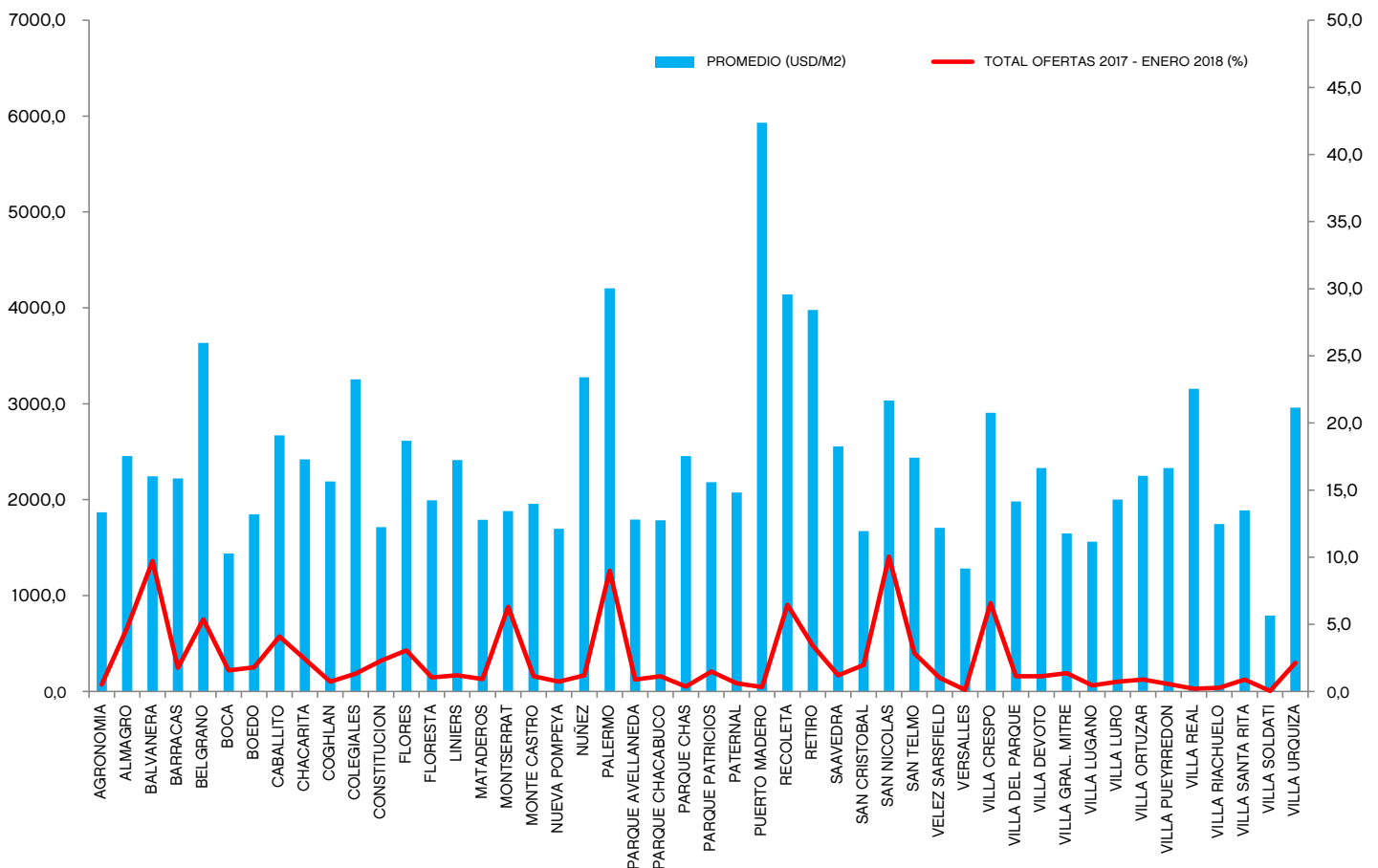
Locales en venta (m²)
9,3% más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

7 barrios no presentan ofertas: Boca, Versalles, Villa Lugano, Villa Real, Villa Soldati, Villa Gral. Mitre y Villa Riachuelo.

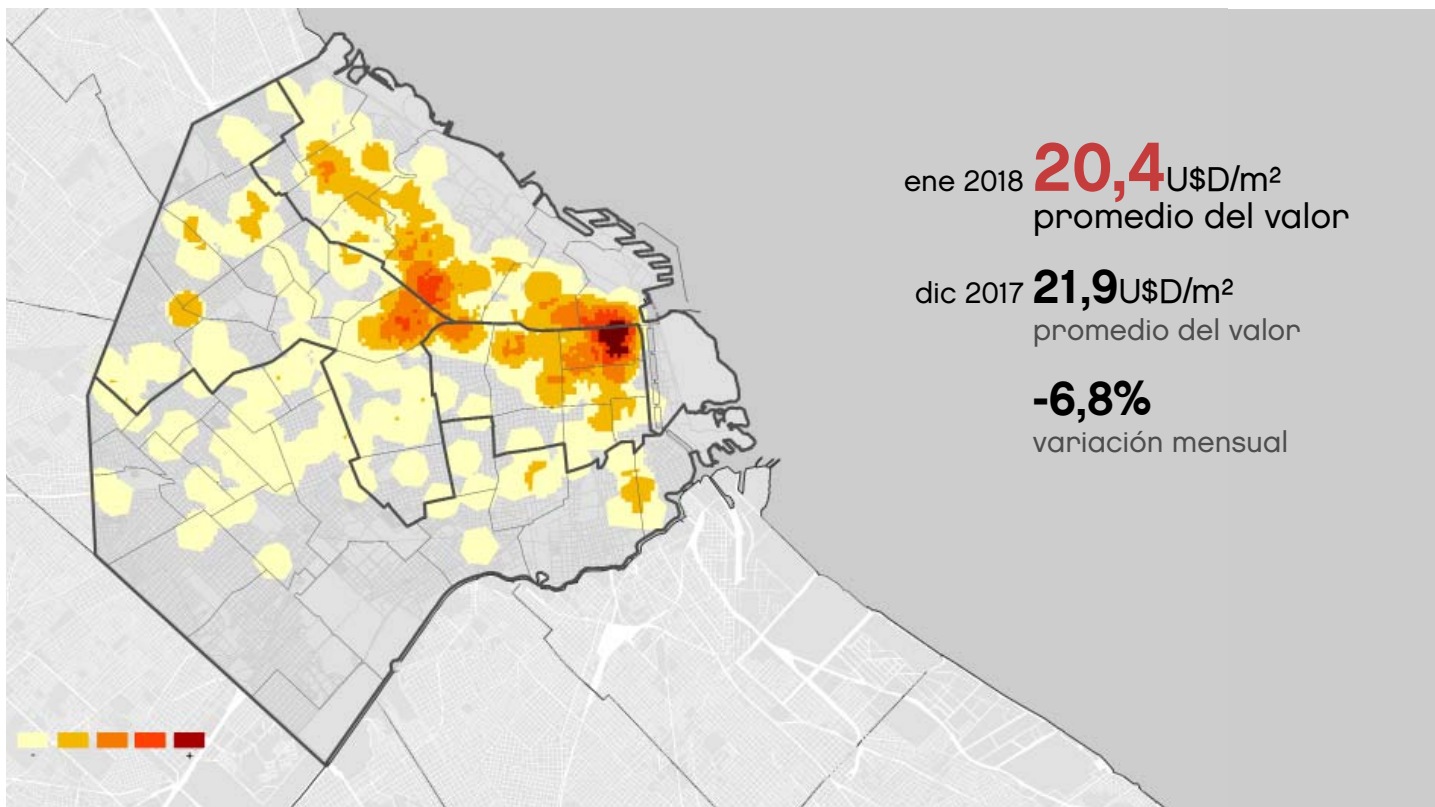
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Locales comerciales en alquiler • Enero 2018



18 barrios

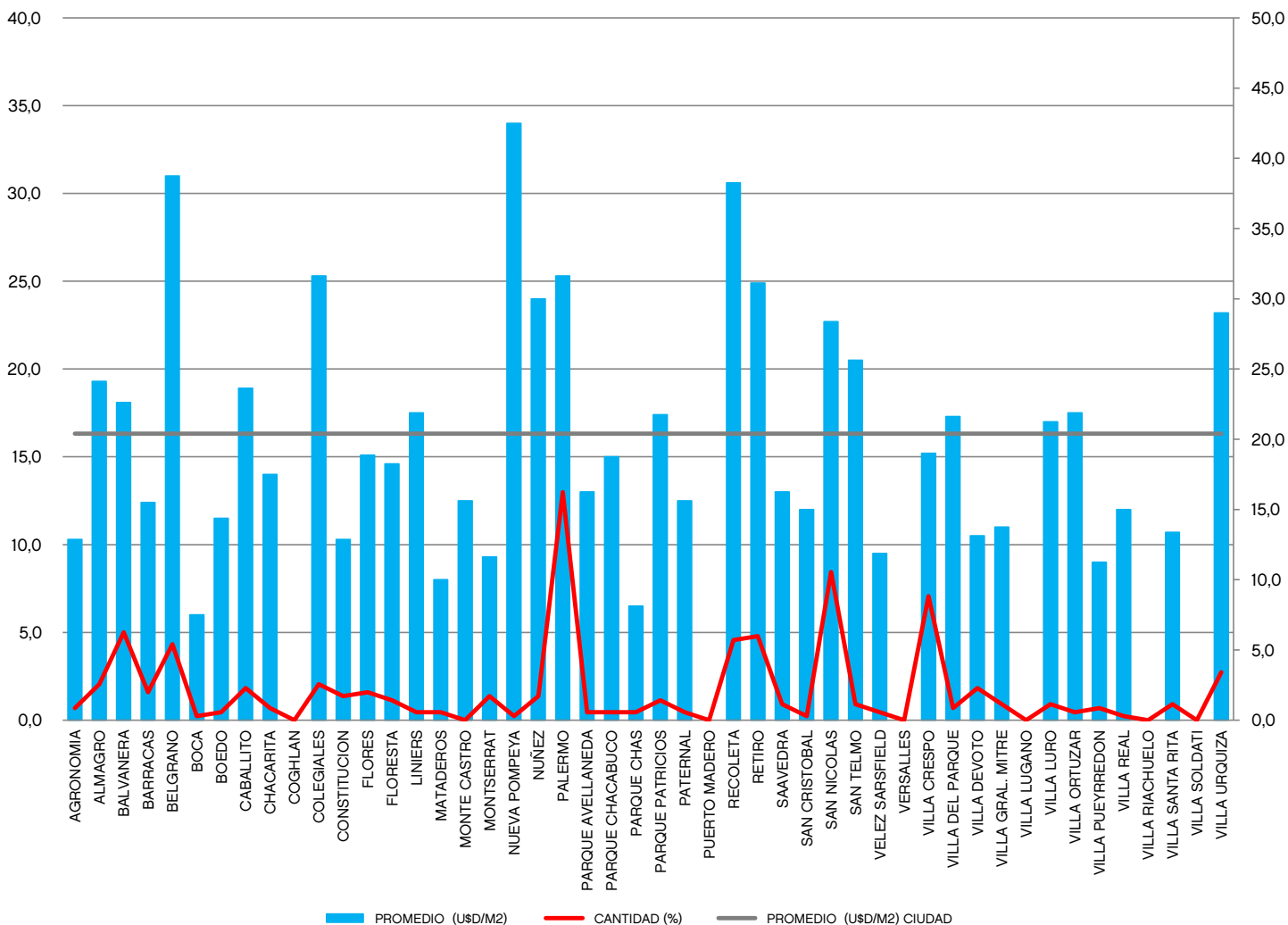
por encima de la mediana de la ciudad.

26 barrios

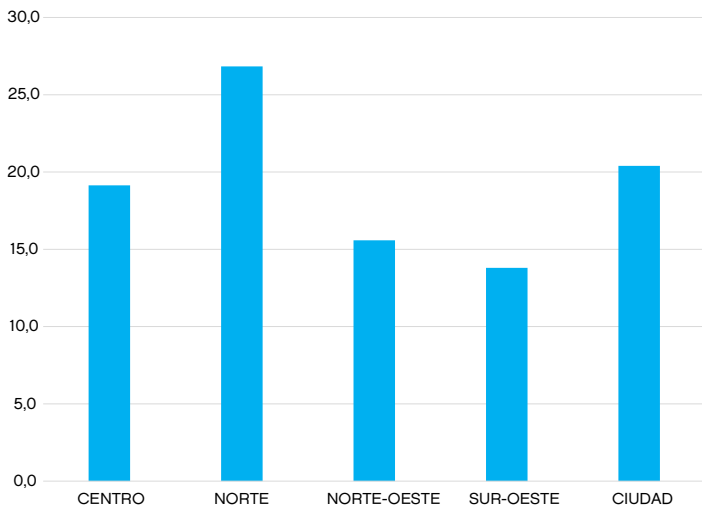
por debajo del promedio Ciudad.

6 barrios

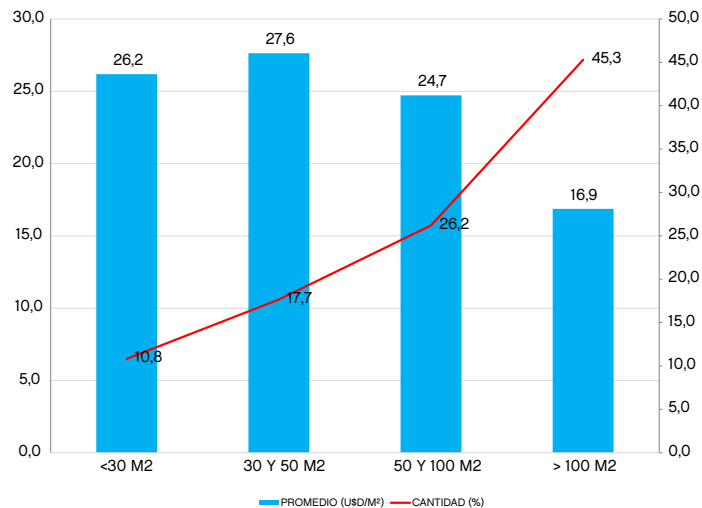
no registran ofertas.



USD/M² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



20.2%

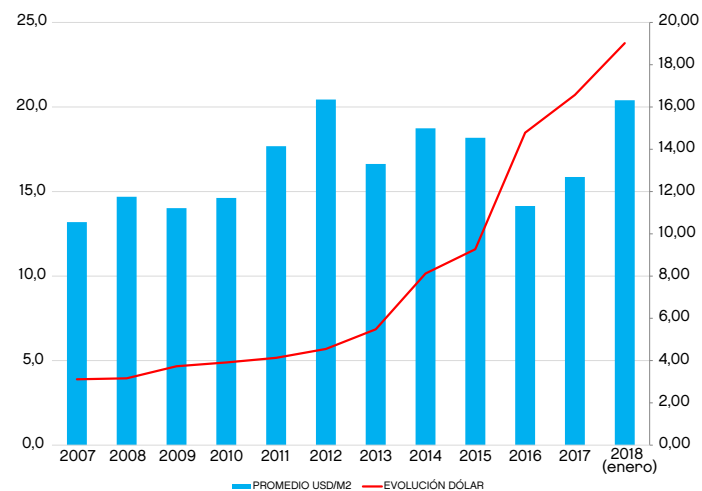
de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar:

Locales en alquiler (m²)

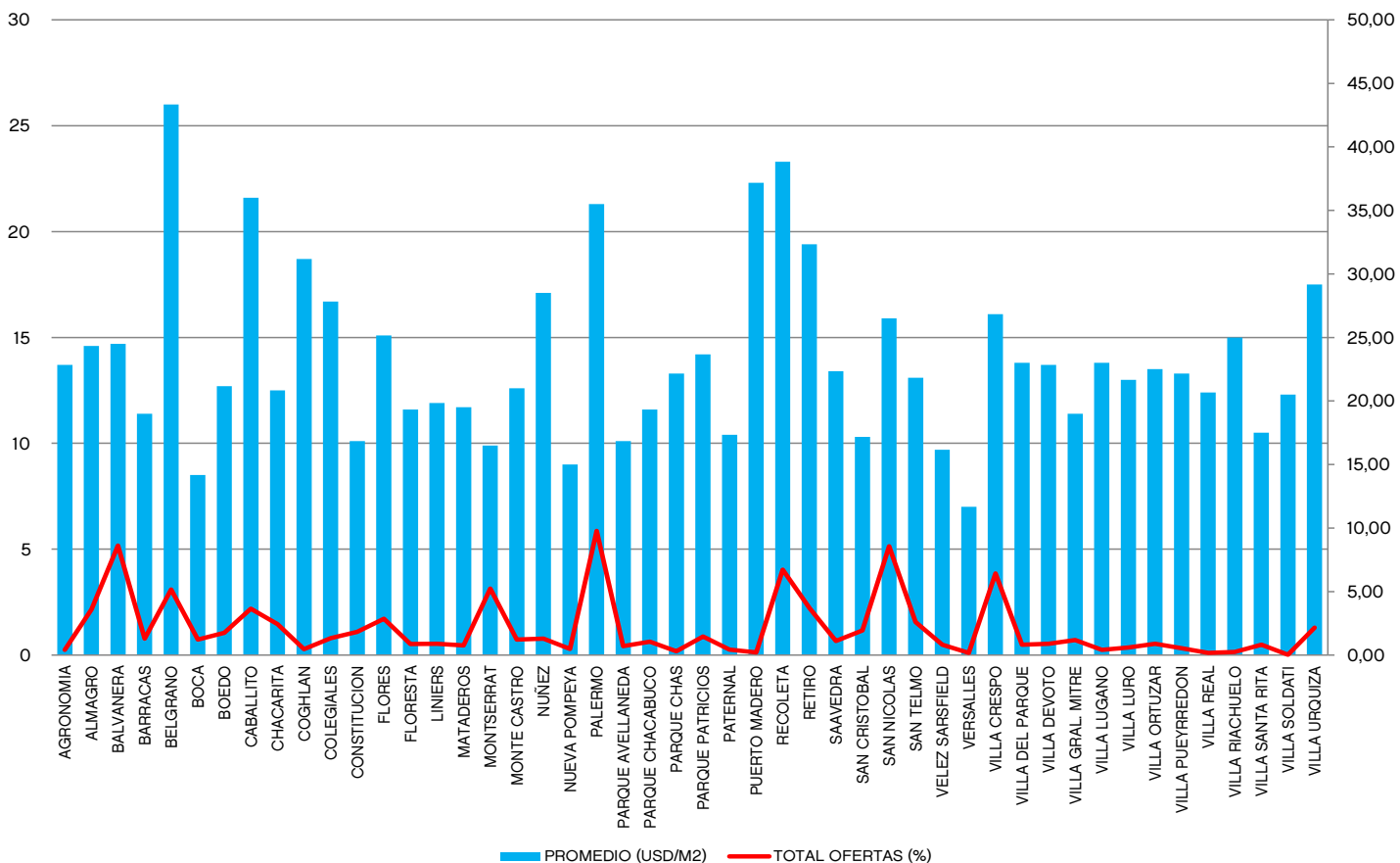
1.6% más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

5 barrios no presentan ofertas: Agronomía, Monte Castro, Nueva Pompeya, Villa Real y Villa Soldati.

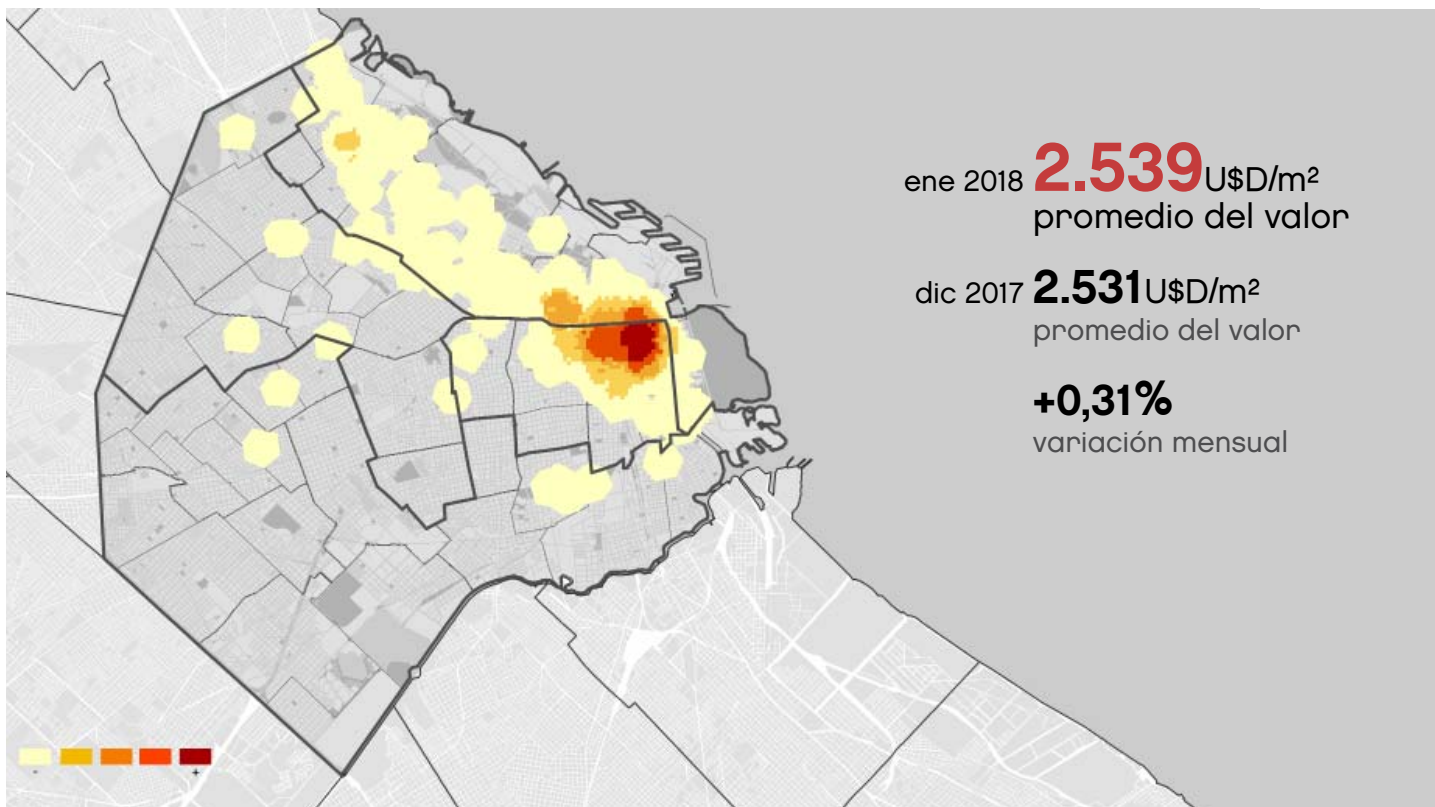
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Oficinas en venta • Enero 2018



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad.

11 barrios

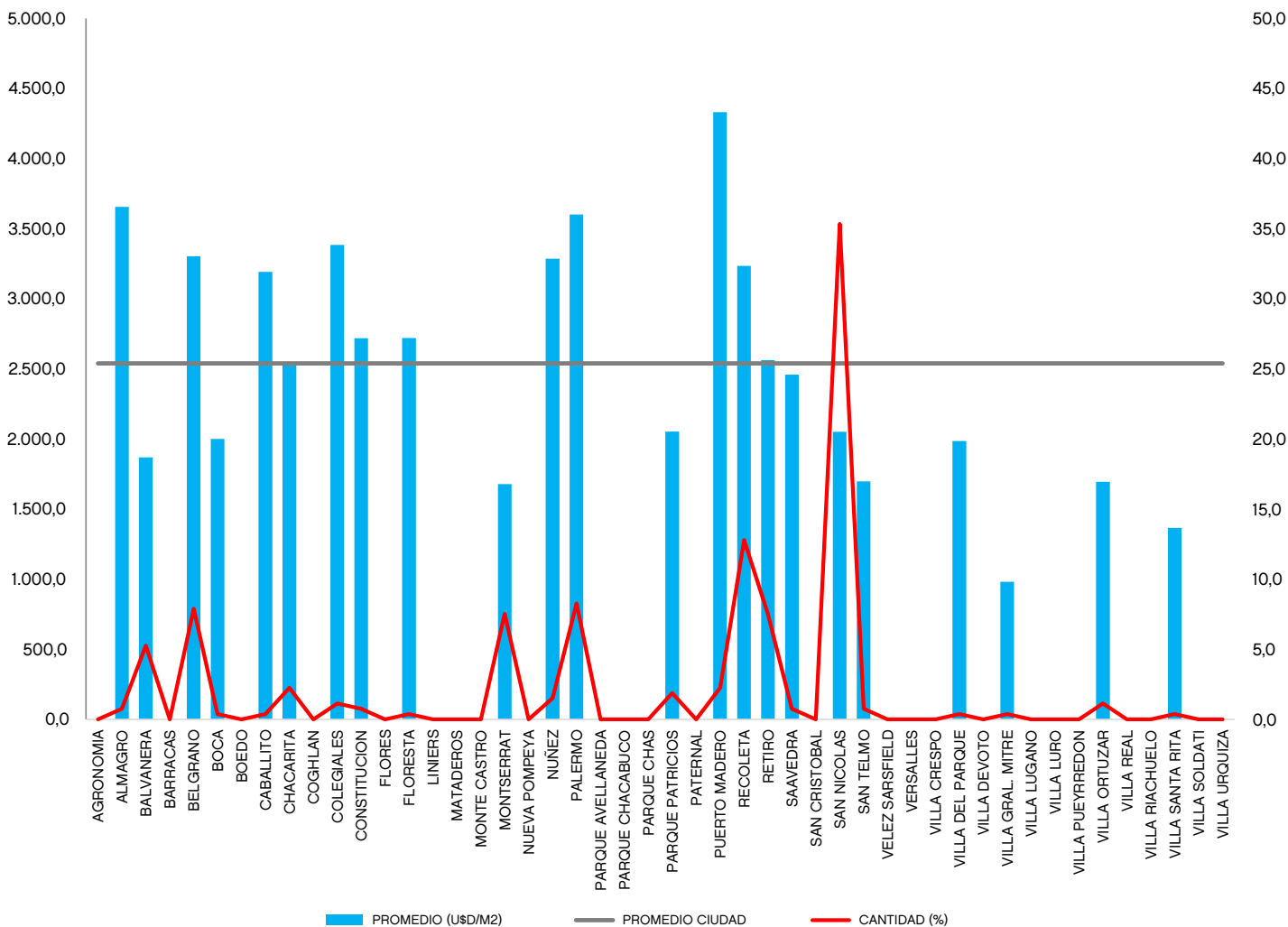
por encima de la mediana de la ciudad.

12 barrios

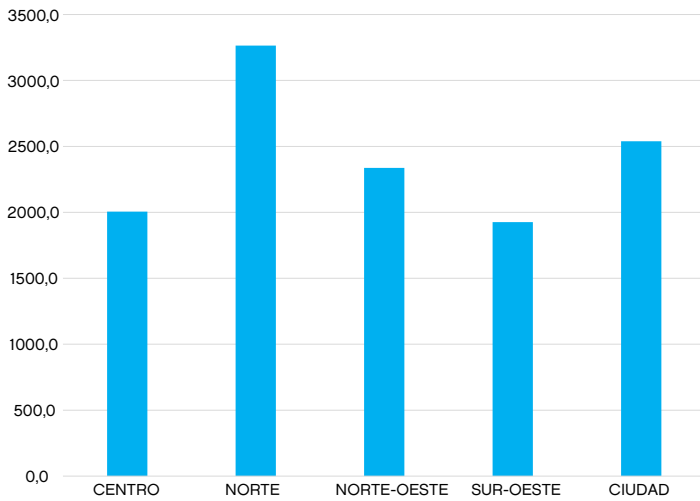
por debajo del promedio Ciudad.

25 barrios

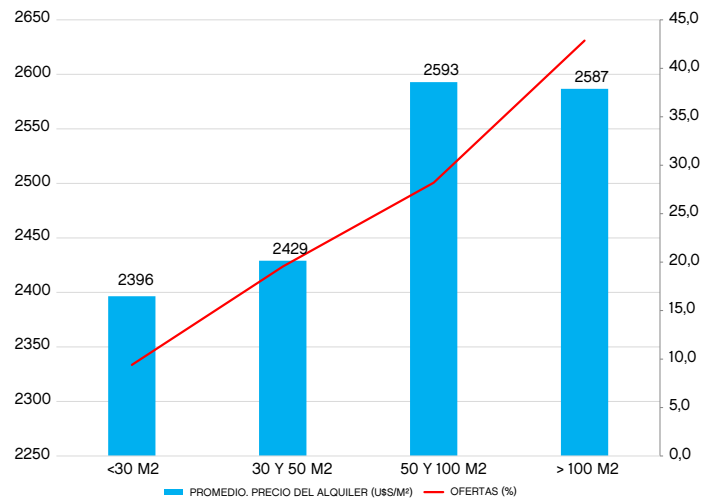
no registran ofertas.



USD/M² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



48,1% de la oferta se concentra en San Nicolás y Recoleta.

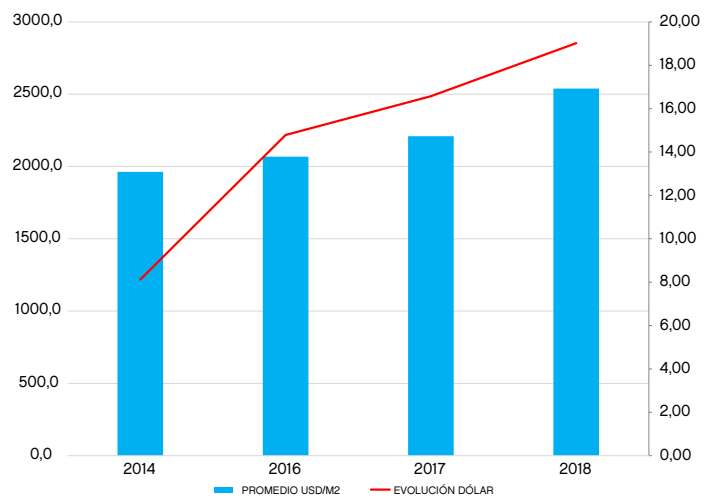
12,4% de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

Oficinas en venta (m²)

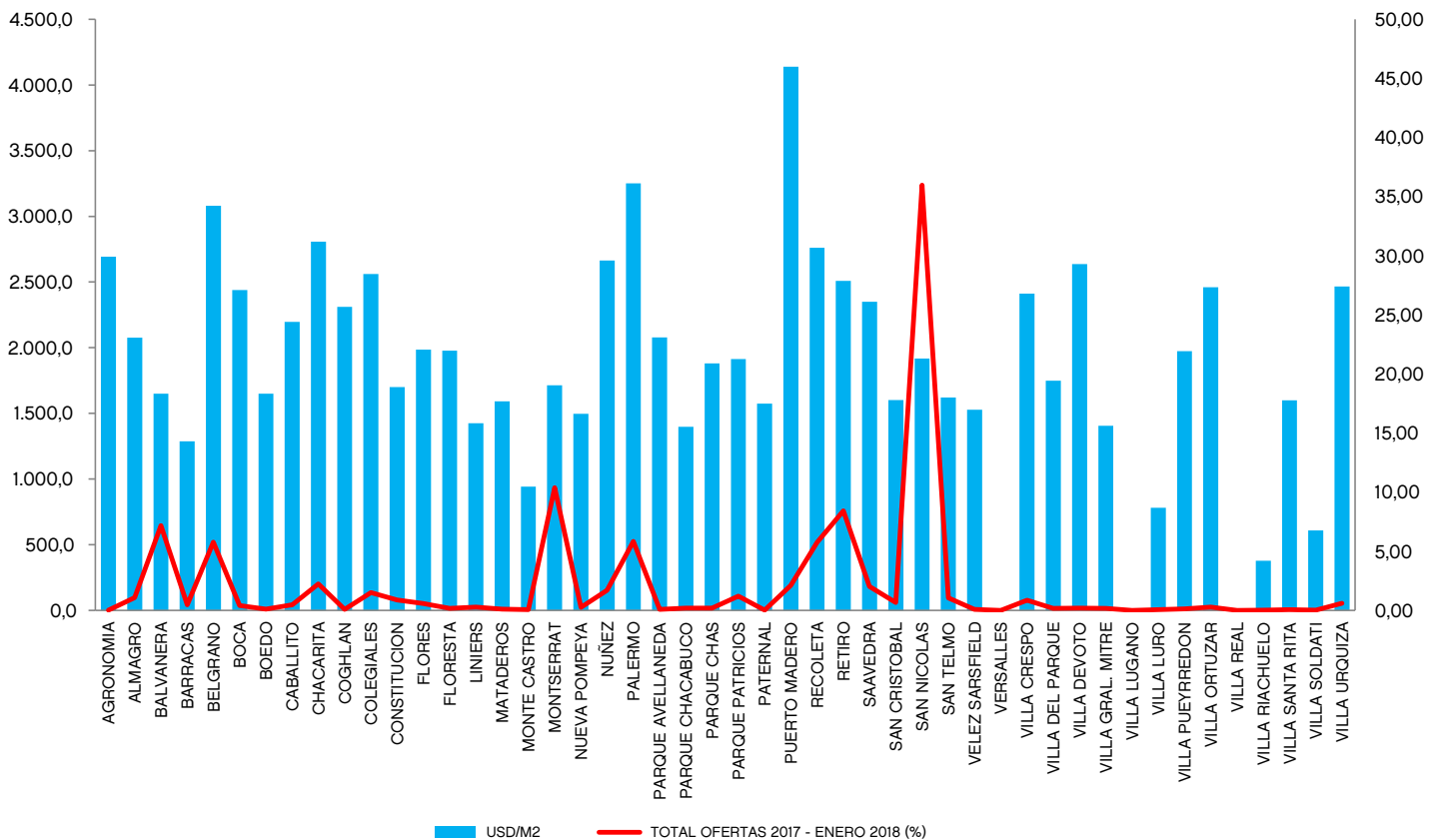
4,2% más caro el valor de la oficina a estrenar comparada con el usado.

127 m² promedio del tamaño de las oficinas ofertadas en San Nicolás. **73 m²** en el barrio de Recoleta. El promedio del tamaño a nivel ciudad es **133 m²**.

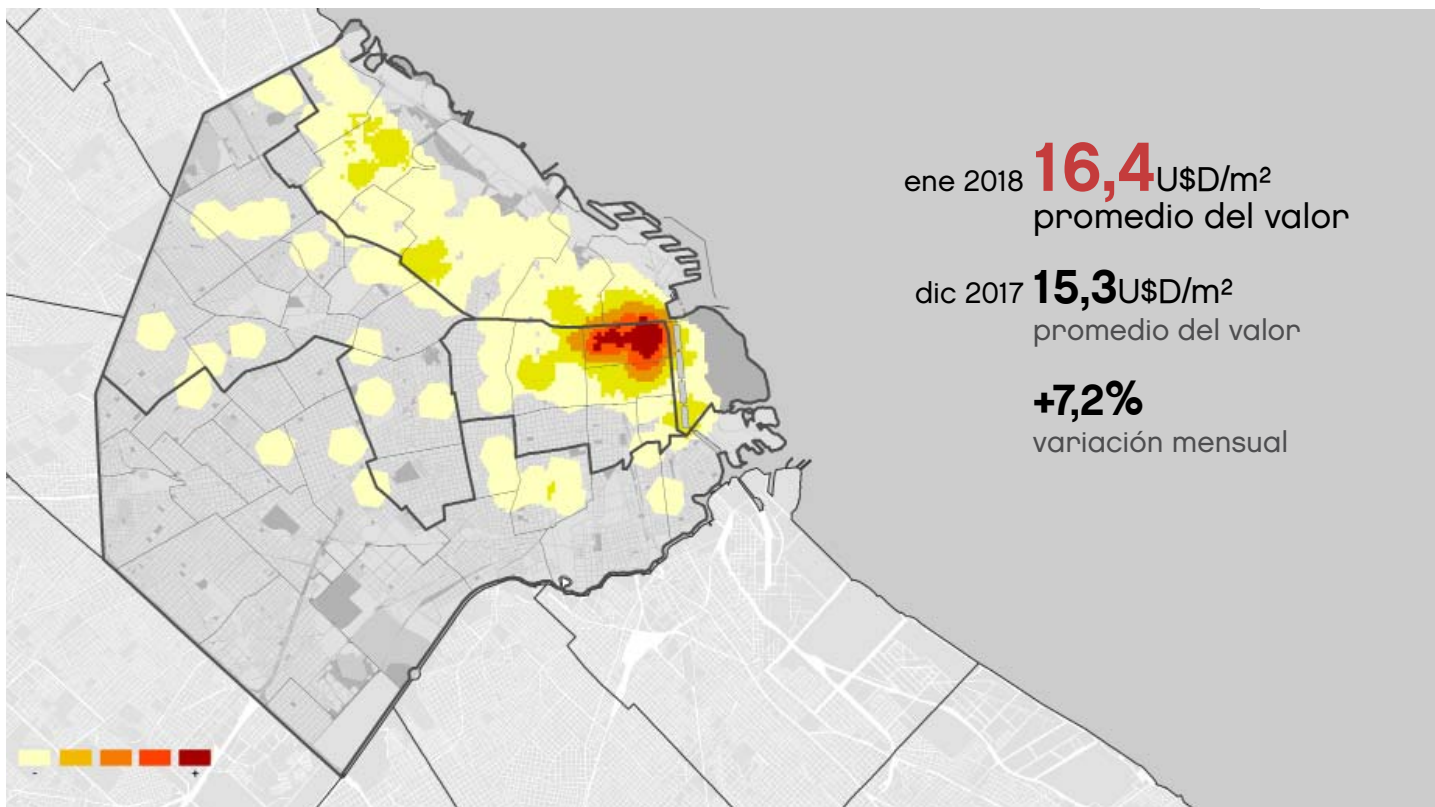
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Oficinas en alquiler • Enero 2018



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad.

9 barrios

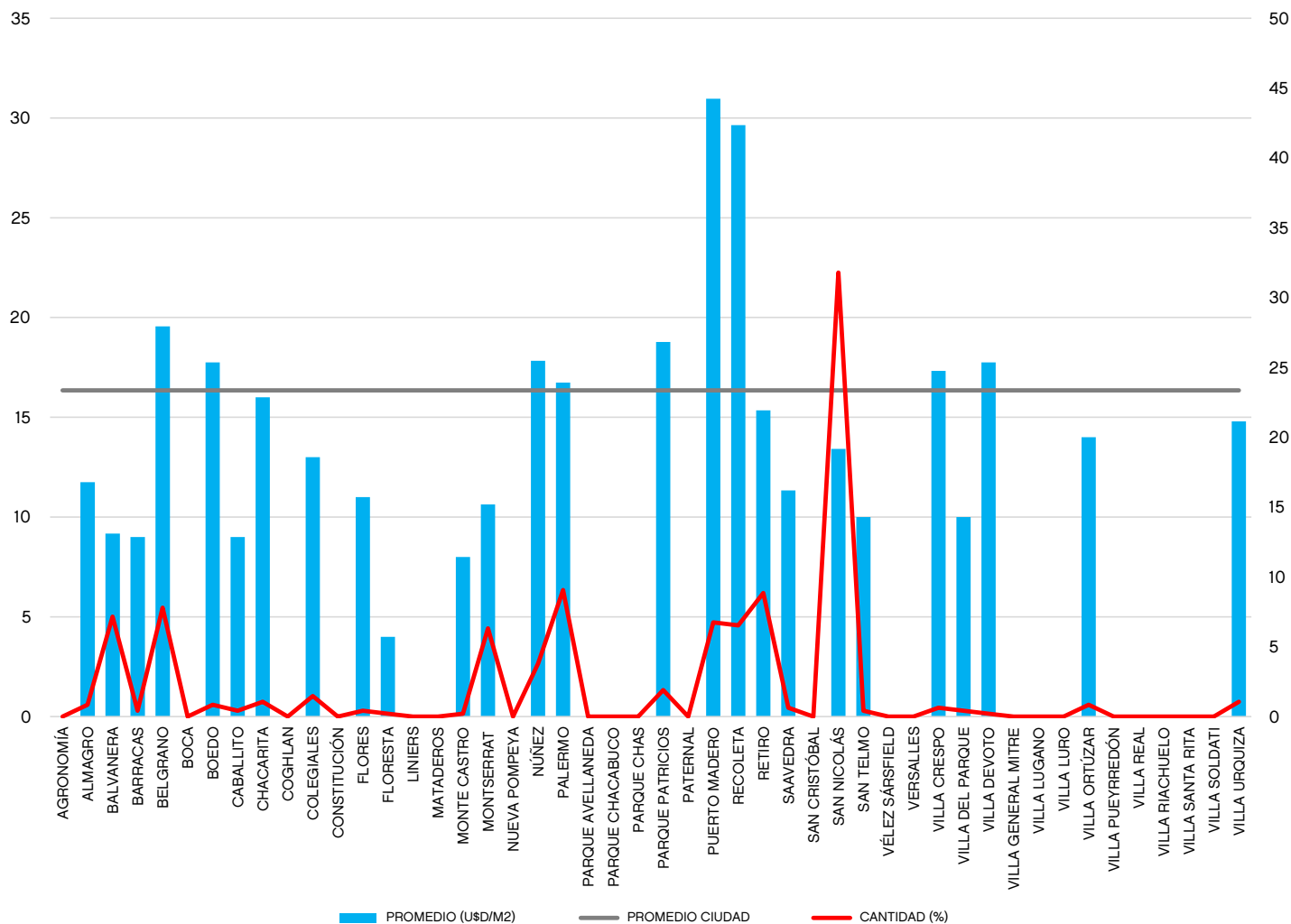
por encima de la mediana de la ciudad.

17 barrios

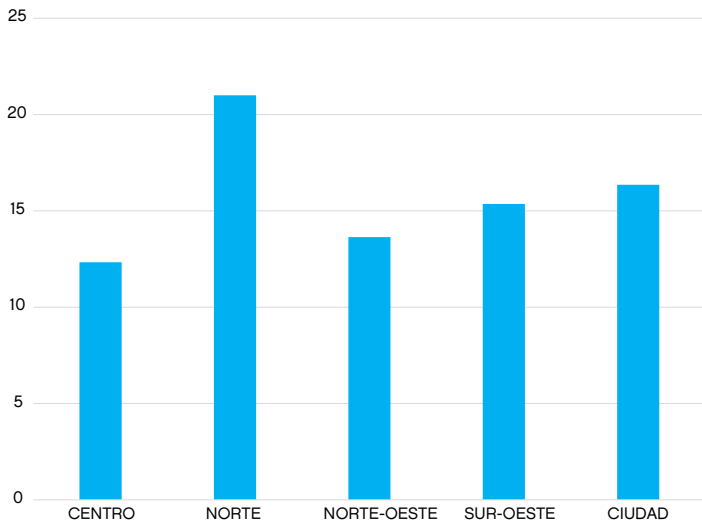
por debajo de la mediana de la ciudad.

22 barrios

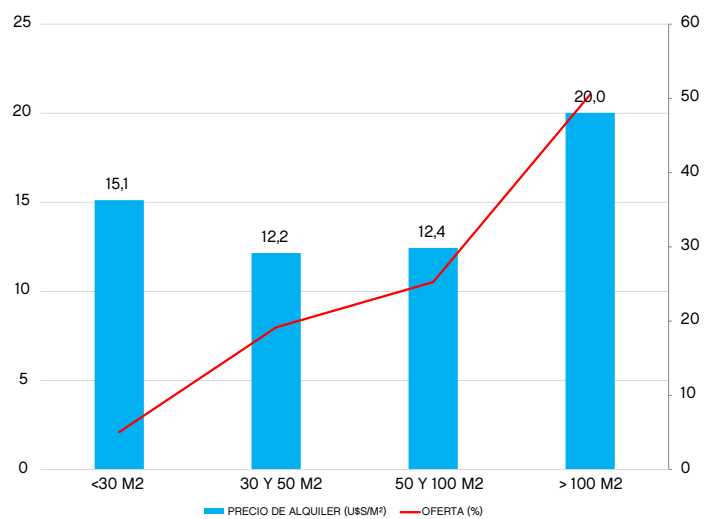
no registran ofertas.



USD/M² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



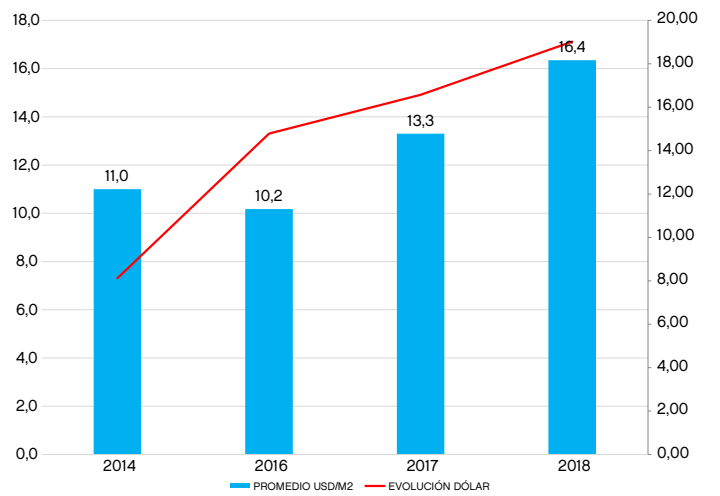
50% de las ofertas se concentra en tres barrios: San Nicolás, Retiro y Belgrano.

17.7% de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

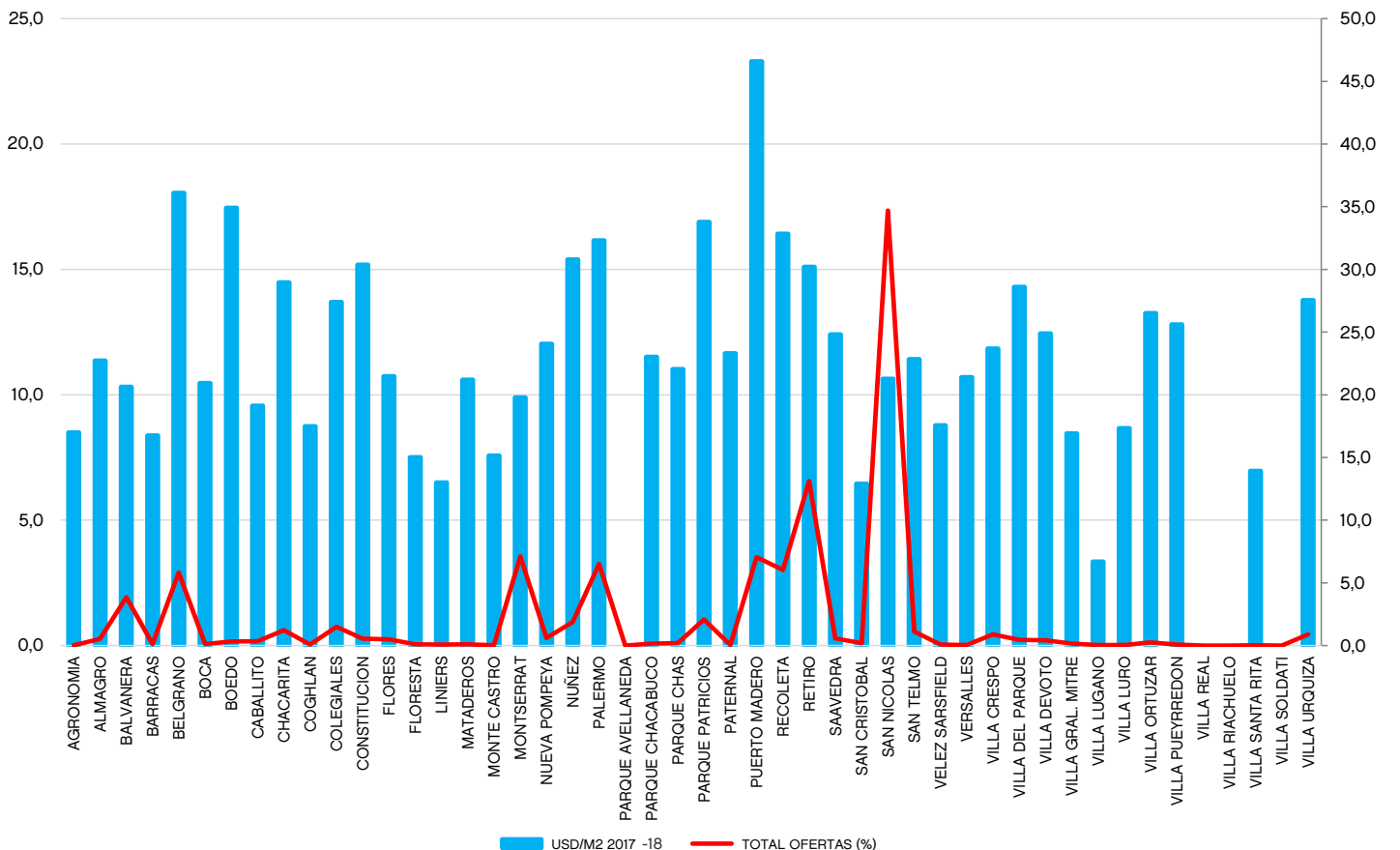
Oficinas en alquiler (m²)
12.7% más caro el valor de la oficina a estrenar comparada con el usado.

18 barrios de la Ciudad no presentan ofertas de oficinas en alquiler en este período.

Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (Feb 17 - ene 18)



Coordinación general

María Emilia Persico

Coordinación de producción

Federico Tripoli - María Sol Belacín

Equipo

Julieta Piskulic

Gonzalo Lus Bietti

Florencia Ruppi

Paula Villa

Maximiliano Obrador

Julián Cheula

Ana Castillo

Octavio Sanchez Otero

Sebastián Musachi

Cristian Porchia

Gustavo Rey

Sebastián Schaller

Barbara García

Mariano Bachini

Diseño y maquetación

Alejandro Ambrosone

Programación de software

Ignacio Casinelli Esriza

Juan Antenucci

Gonzalo Varisco



Buenos Aires Ciudad