



Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

JULIO 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

| | | |
|------------|--|-----------|
| | total obras | |
| julio 2018 | 268.515 m ² | 134 obras |
| junio 2018 | 488.635 m ² (-45%) | 172 obras |
| julio 2017 | 171.803 m ² (+56,3%) | 91 obras |
| | +5.000 m² | |
| julio 2018 | 73.902 m ² | 7 obras |
| junio 2018 | 262.026 m ² (-71,8%) | 12 obras |
| julio 2017 | 57.798 m ² (+27,9%) | 4 obras |

Finales de obra

| | | |
|------------|--|----------|
| | total obras | |
| julio 2018 | 161.717 m ² | 90 obras |
| junio 2018 | 88.630 m ² (+82,5%) | 82 obras |
| julio 2017 | 91.475 m ² (-3,1%) | 88 obras |
| | +5.000 m² | |
| julio 2018 | 77.050 m ² | 1 obra |
| junio 2018 | 14.233 m ² (+441,4%) | 1 obra |
| julio 2017 | 8.662 m ² (+64,3%) | 1 obra |

Obras iniciadas

| | | |
|------------|--|-----------|
| julio 2018 | 383.603 m ² | 148 obras |
| junio 2018 | 436.217 m ² (-12%) | 161 obras |
| julio 2017 | 278.370 m ² (+37,8%) | 82 obras |

Terrenos en venta

| | | |
|------------|---------------------------------|--------------------|
| julio 2018 | 2.671 USD/m ² | promedio del valor |
| junio 2018 | 2.636 USD/m ² | promedio del valor |
| | +1,3% | variación mensual |

Departamentos a estrenar en venta

| | | |
|------------|---------------------------------|------------------------------|
| julio 2018 | 3.432 USD/m ² | promedio del valor |
| junio 2018 | 3.815 USD/m ² | promedio del valor |
| | -10% | variación mensual |
| | +15,9% | % variación a estrenar/usado |

Departamentos usados en venta

| | | |
|------------|---------------------------------|------------------------------|
| julio 2018 | 2.962 USD/m ² | promedio del valor |
| junio 2018 | 3.418 USD/m ² | promedio del valor |
| | -13,3% | variación mensual |
| | -13,7% | % variación a estrenar/usado |

Departamentos a estrenar en alquiler

| | | |
|------------|------------------|------------------------------|
| julio 2018 | 14.418 \$ | promedio del valor |
| junio 2018 | 15.000 \$ | promedio del valor |
| | +3,8% | variación mensual |
| | +10,9% | % variación a estrenar/usado |

Departamentos usados en alquiler

| | | |
|------------|------------------|------------------------------|
| julio 2018 | 13.000 \$ | promedio del valor |
| junio 2018 | 12.550 \$ | promedio del valor |
| | +4,0% | variación mensual |
| | +10,3% | % variación a estrenar/usado |

Locales comerciales en venta

| | | |
|------------|---------------------------------|--------------------|
| julio 2018 | 3.009 USD/m ² | promedio del valor |
| junio 2018 | 3.136 USD/m ² | promedio del valor |
| | +4,0% | variación mensual |

Locales comerciales en alquiler

| | | |
|------------|--------------------------------|--------------------|
| julio 2018 | 17,1 USD/m ² | promedio del valor |
| junio 2018 | 21,8 USD/m ² | promedio del valor |
| | -21,6% | variación mensual |

Oficinas en venta

| | | |
|------------|---------------------------------|--------------------|
| julio 2018 | 2.335 USD/m ² | promedio del valor |
| junio 2018 | 2.235 USD/m ² | promedio del valor |
| | +4,5% | variación mensual |

Oficinas en alquiler

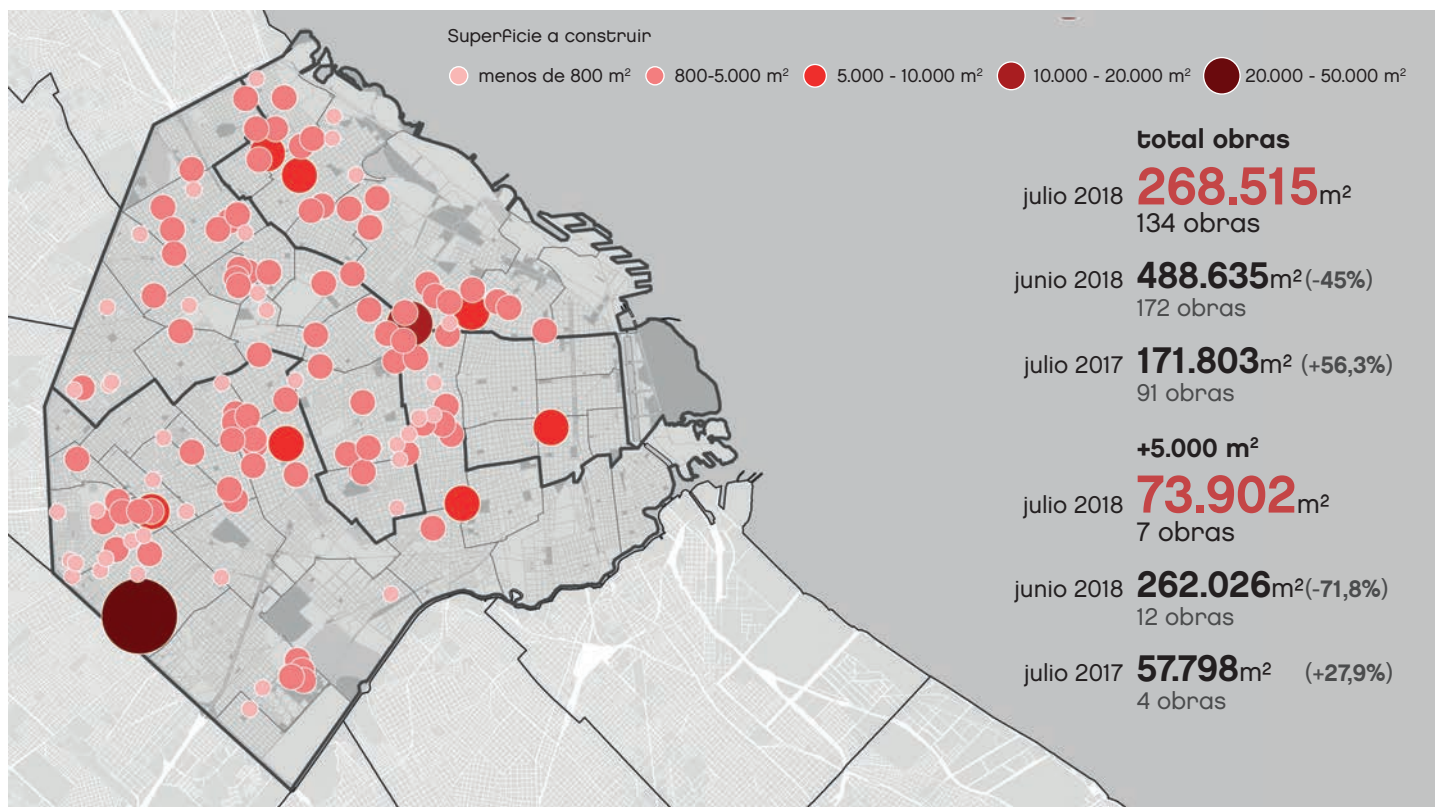
| | | |
|------------|--------------------------------|--------------------|
| julio 2018 | 15,1 USD/m ² | promedio del valor |
| junio 2018 | 13,2 USD/m ² | promedio del valor |
| | +14,4% | variación mensual |

JULIO 2018 DINÁMICA URBANA

- 11 Obras nuevas registradas
- 13 Finales de obra
- 15 Obras más de 5.000 m²
- 16 Obras iniciadas
- 18 Terrenos en venta
- 20 Departamentos a estrenar en venta
- 22 Departamentos usados en venta
- 24 Departamentos a estrenar en alquiler
- 26 Departamentos usados en alquiler
- 28 Locales comerciales en venta
- 30 Locales comerciales en alquiler
- 32 Oficinas en venta
- 34 Oficinas en alquiler



Obras nuevas registradas • julio 2018



Obras nuevas registradas por barrio

25 barrios

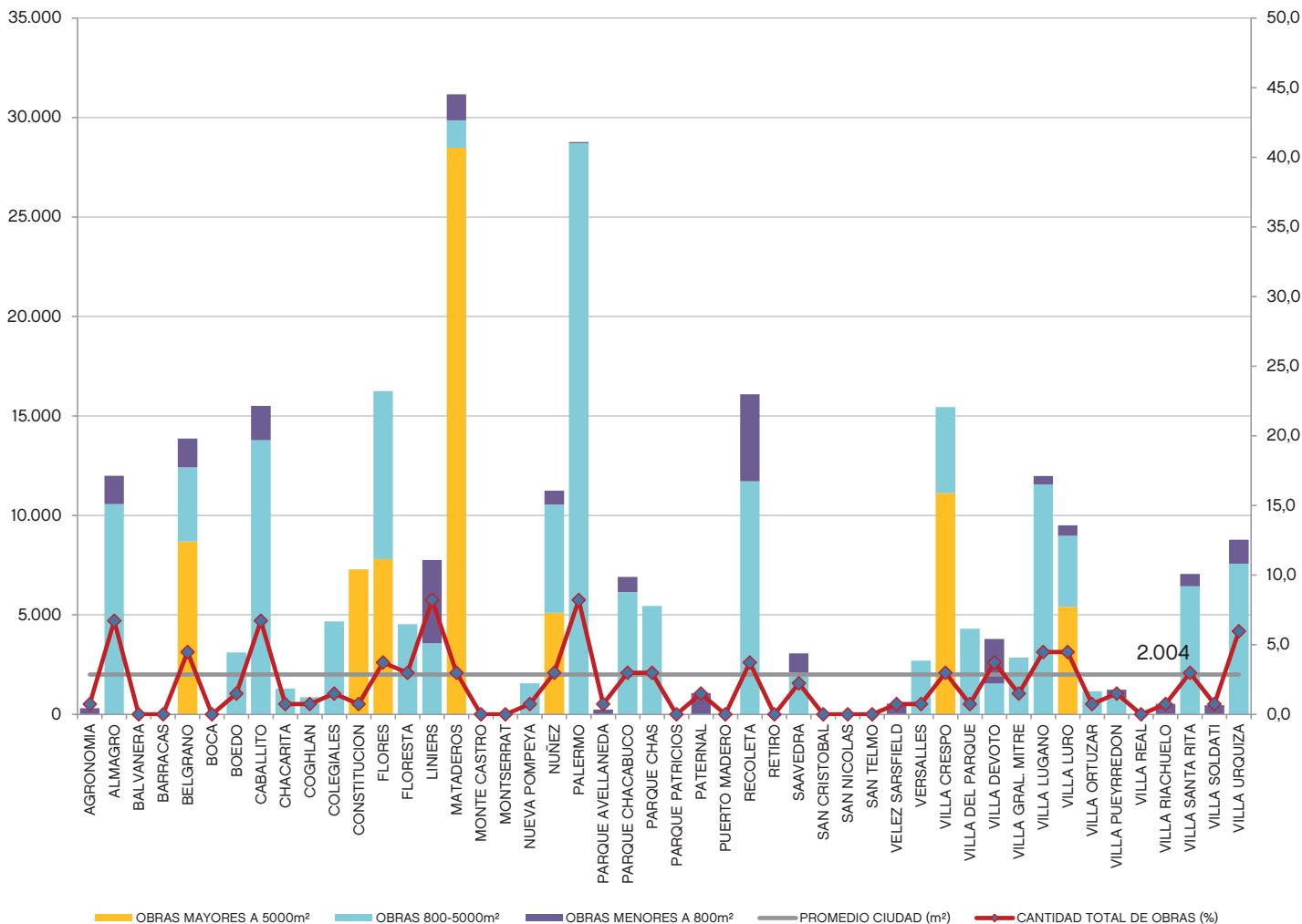
por encima del promedio Ciudad.

11 barrios

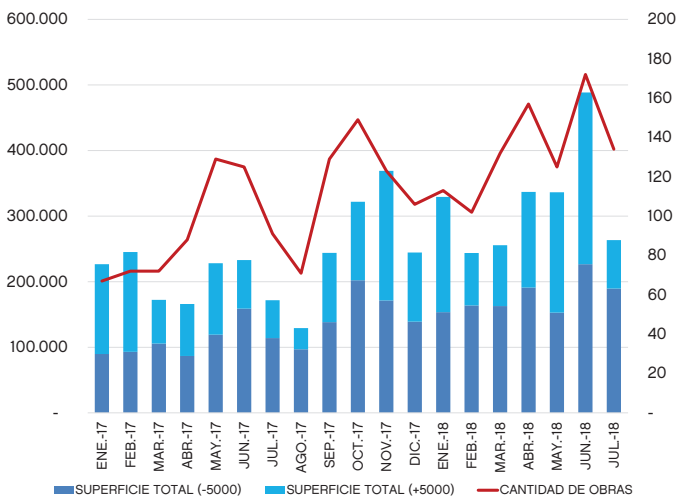
por debajo del promedio Ciudad.

12 barrios

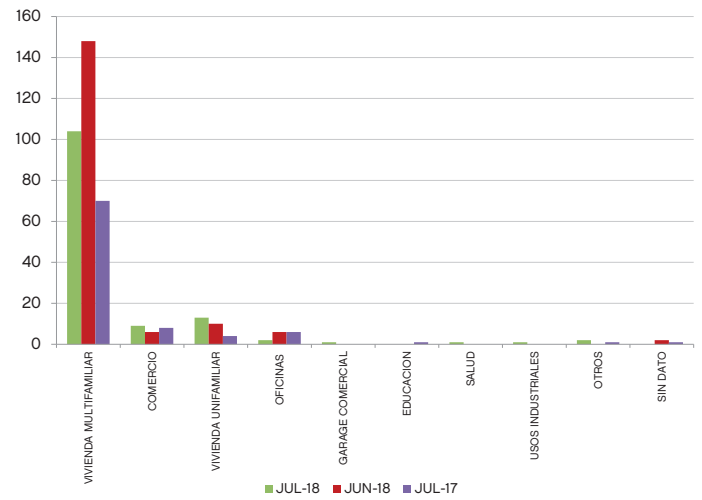
no registraron obras nuevas.



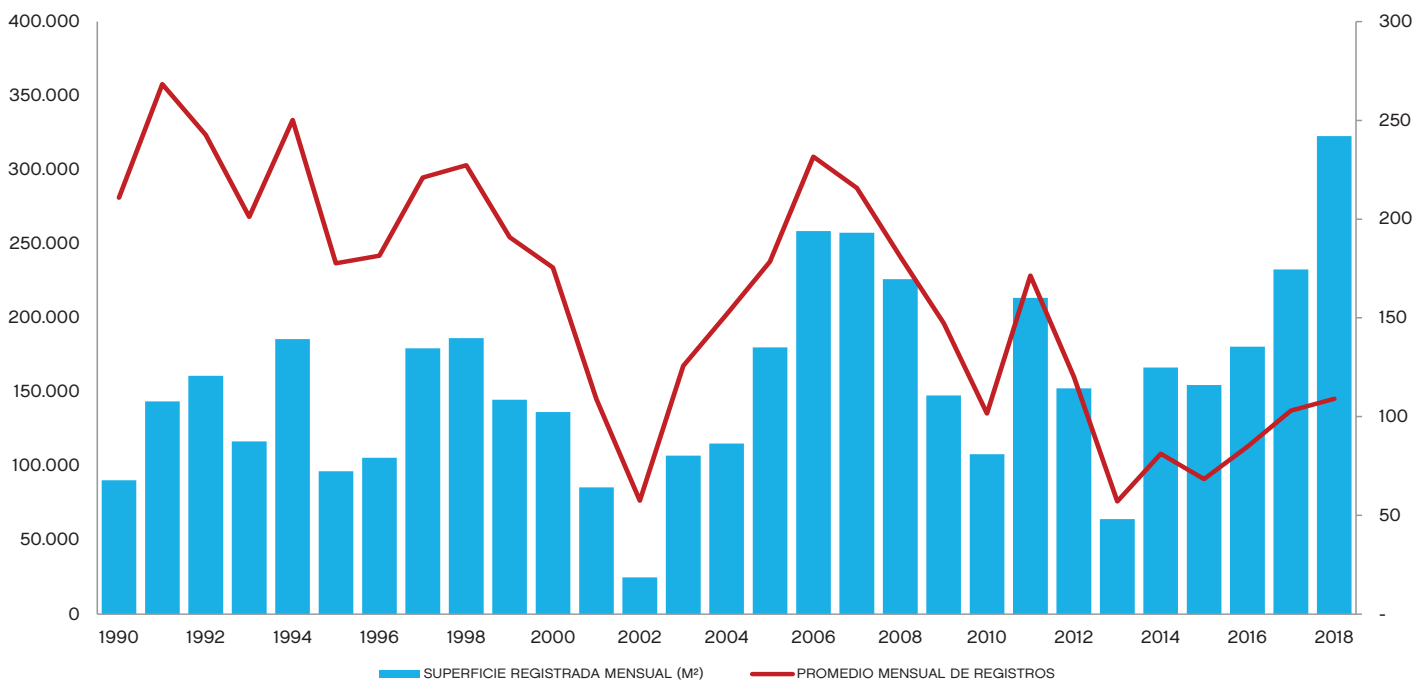
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-18



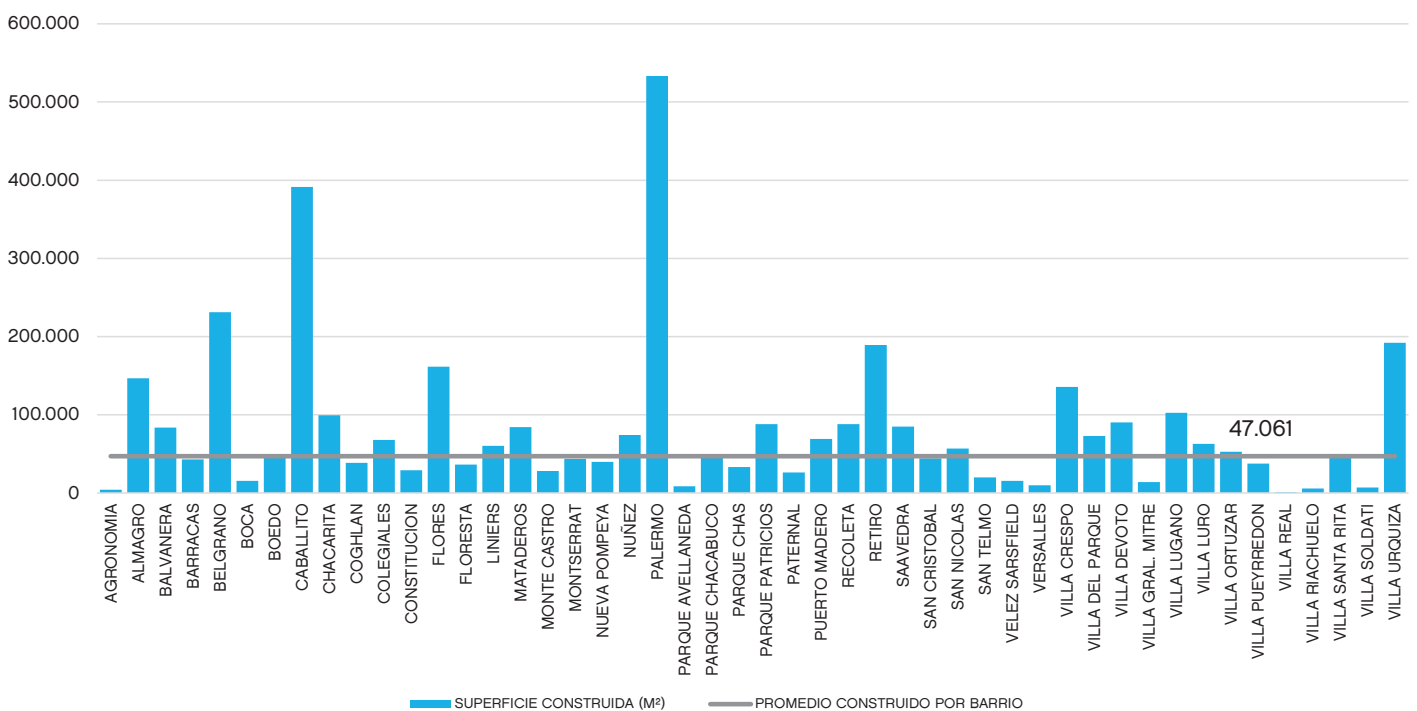
Destino de usos



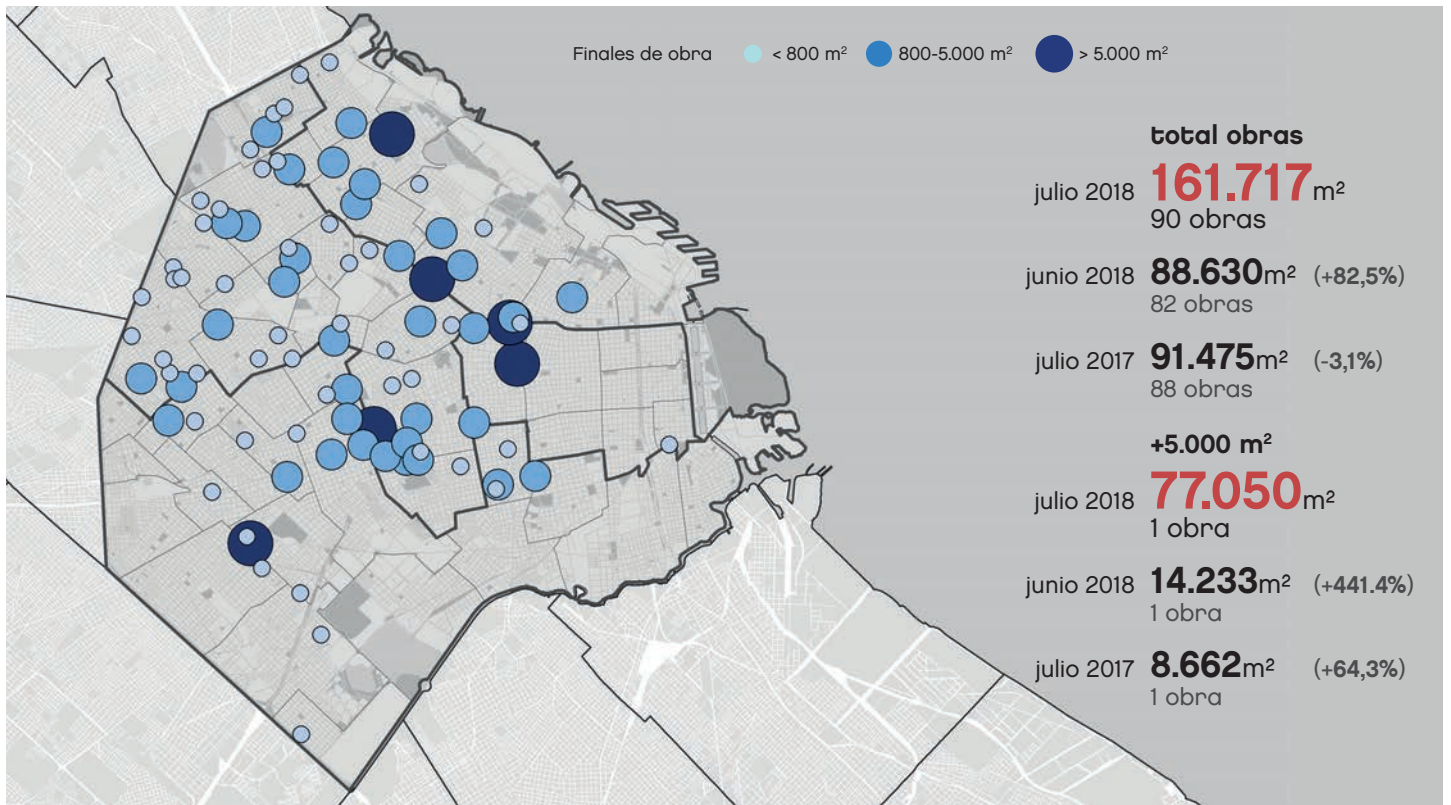
Evolución histórica



Total anual por barrio



Finales de obra • julio 2018



Finales de obra por barrio

12 barrios

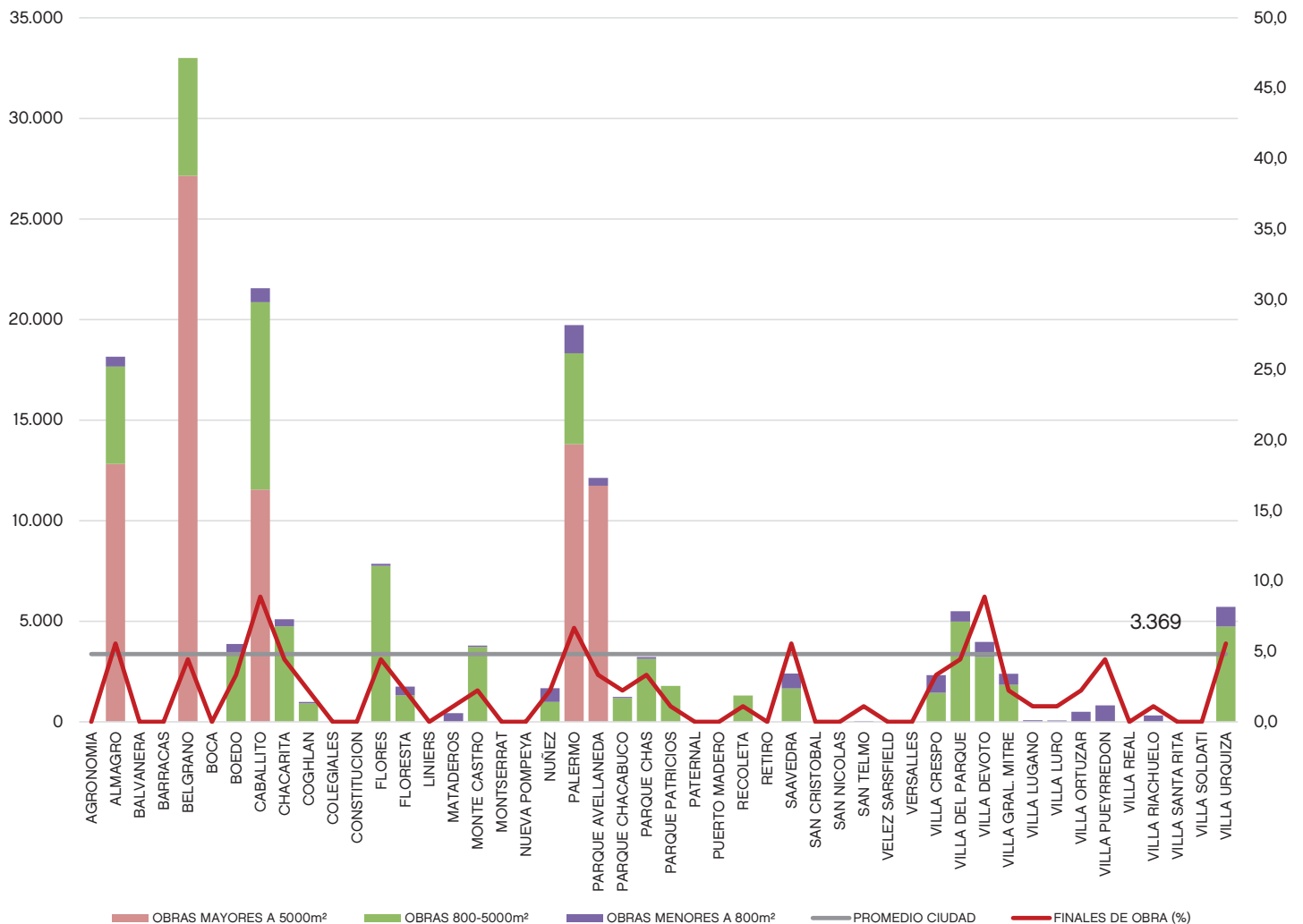
por encima del promedio Ciudad.

17 barrios

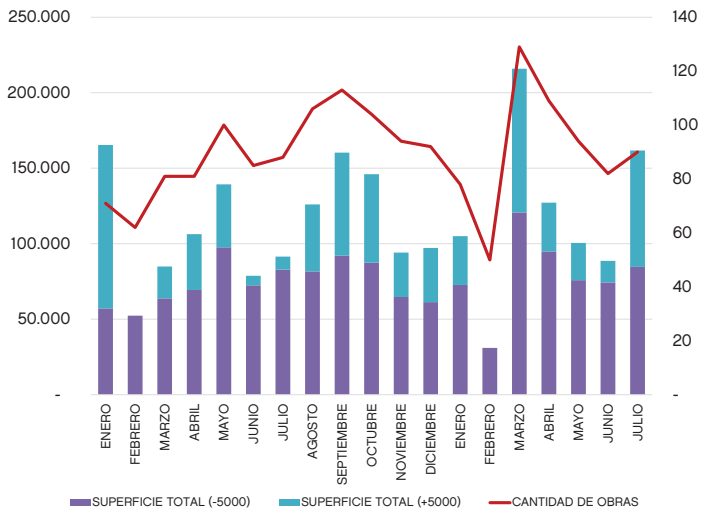
por debajo del promedio Ciudad.

19 barrios

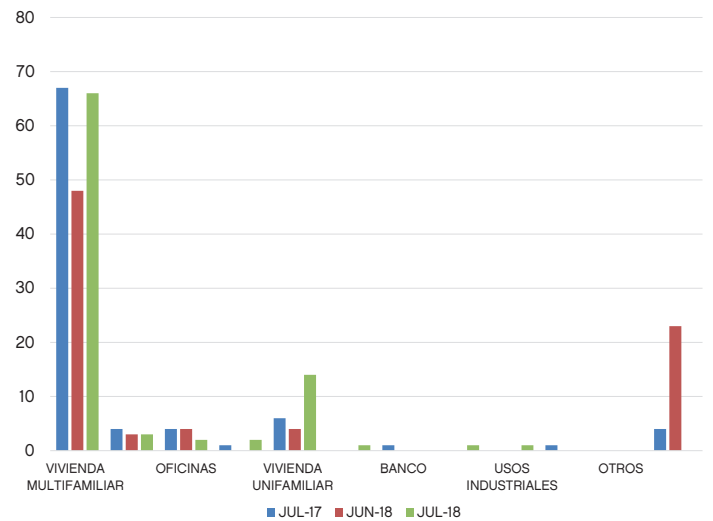
no registran Finales de obra.



Finales de obra según superficie



Cantidad según el Uso



Promedio de la obra

Julio 2018: **1.797** m²
 Junio 2018: **1.081** m²
 Junio 2017: **1.039** m²

Superficie

57%

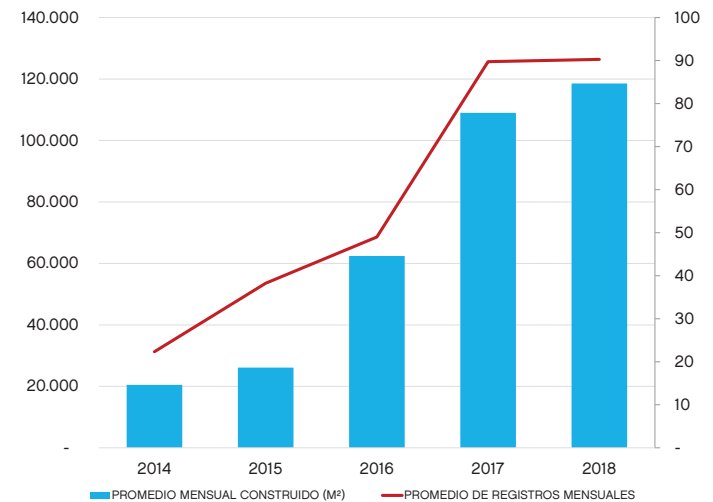
4 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²

Belgrano, Caballito, Palermo y Almagro.

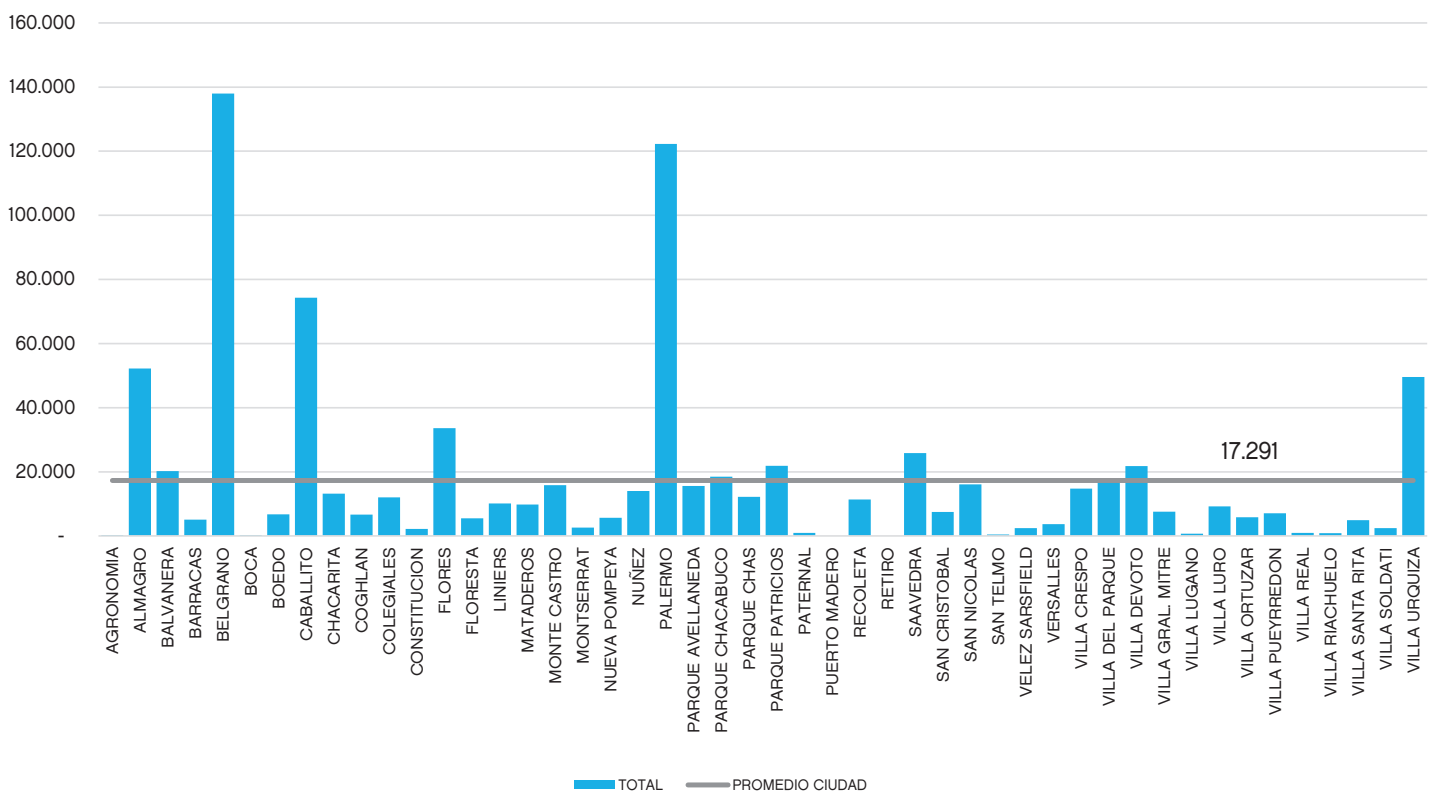
Cantidad según el Uso

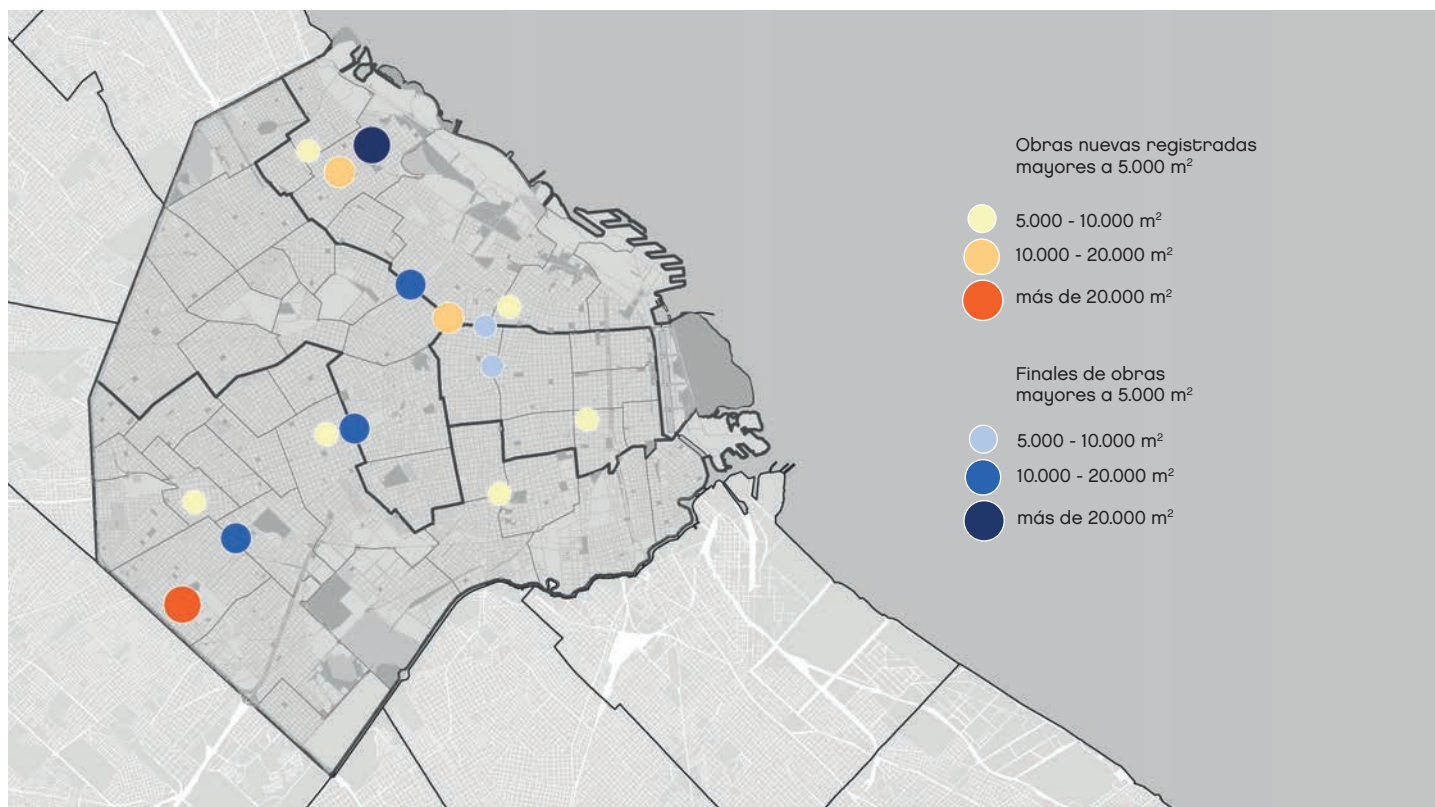
73,3% viviendas multiFamiliares
15,6% vivienda uniFamiliares

Evolución histórica



Superficie total registrada anual



Obras más de 5.000 m² • julio 2018

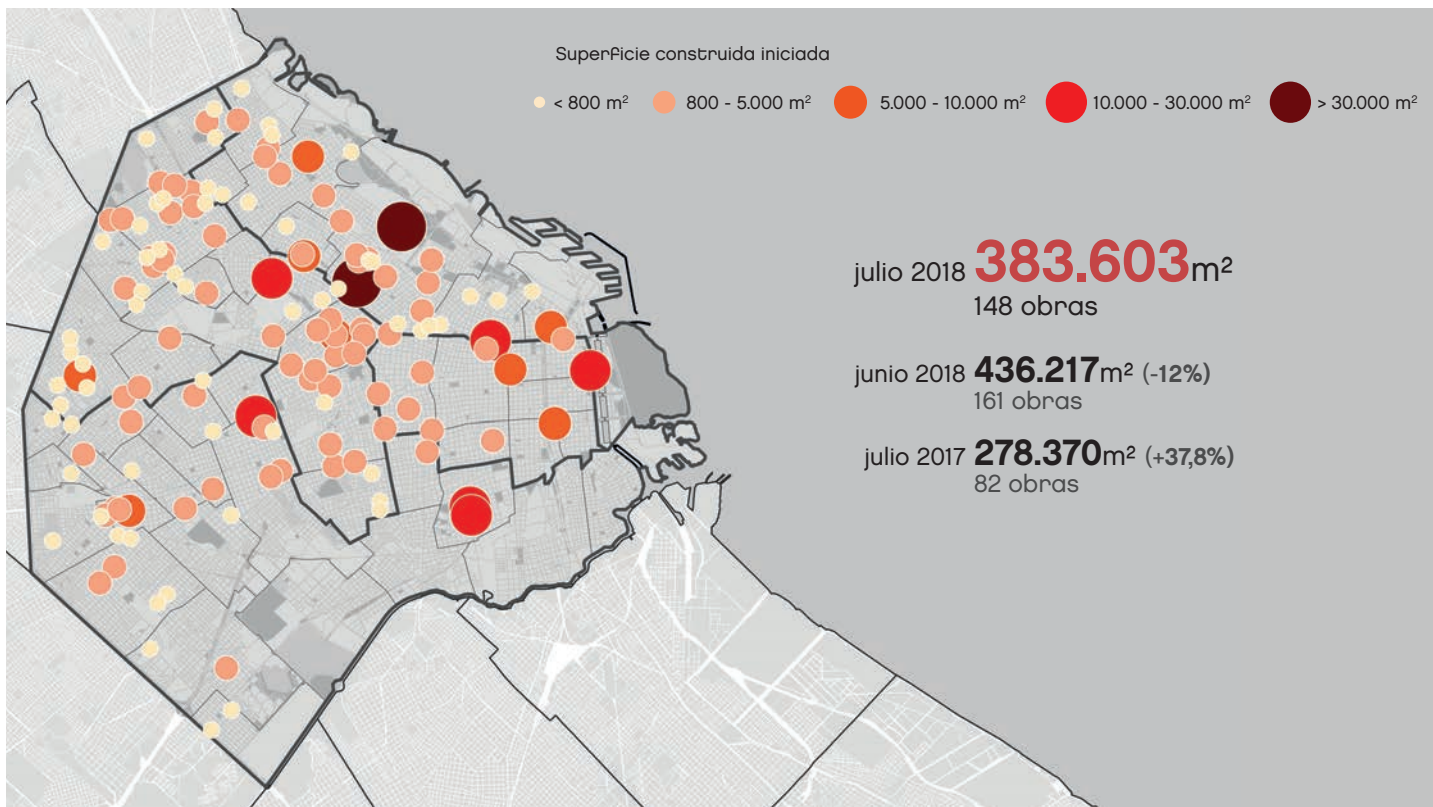
Obras nuevas registradas - julio 2018

| Dirección | Nº expediente | Superficie construida (m ²) | Tipo de obra |
|--------------------------|-----------------|---|-------------------------------|
| ANDALGALA 2431 | 30.415.545/2017 | 28.485,06 | OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL |
| AV. CÓRDOBA 4334/42 | 26.064.872/2017 | 11.116,39 | OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL |
| CIUDAD DE LA PAZ 2246/58 | 9.405.178/2018 | 8.686,58 | OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL |
| CARACAS 477/95 | 14.735.294/2018 | 7.804,89 | OBRA NUEVA |
| CARLOS CALVO 1530/40 | 30.395.041/2017 | 7.293,91 | OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL |
| GALLO 1430/54 | 15.486.442/2016 | 6.760,23 | OBRA NUEVA |
| ESCALADA 230/32 | 17.479.107/2018 | 5.412,45 | OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL |
| CASEROS 3379/89 | 4.954.251/2015 | 5.147,13 | OBRA NUEVA |
| CRAMER 3065 | 943.141/2017 | 5.103,58 | OBRA NUEVA |

Finales de obra - julio 2018

| Dirección | Nº expediente | Superficie construida (m ²) | Tipo de obra |
|-------------------------------|-----------------|---|--------------|
| AV. DEL LIBERTADOR 6202 | 10.550.564/2016 | 27.144,61 | MODIFICACIÓN |
| AV. CÓRDOBA 5443 | 7.140.927/2013 | 13.803,21 | MODIFICACIÓN |
| AV. DIRECTORIO 4743 | 12.717.499/2018 | 11.742,15 | MODIFICACIÓN |
| TTE. GRAL. DONATO ALVAREZ 277 | 17.901.630/2015 | 11.543,42 | MODIFICACIÓN |
| SANCHEZ DE BUSTAMANTE 168 | 7.989.711/2017 | 7.583,16 | MODIFICACIÓN |
| AV. CÓRDOBA 3600 | 22.232.408/2015 | 5.233,93 | AMPLIACIÓN |

Obras iniciadas • julio 2018



Obras iniciadas (m²). Junio 2018

23 barrios

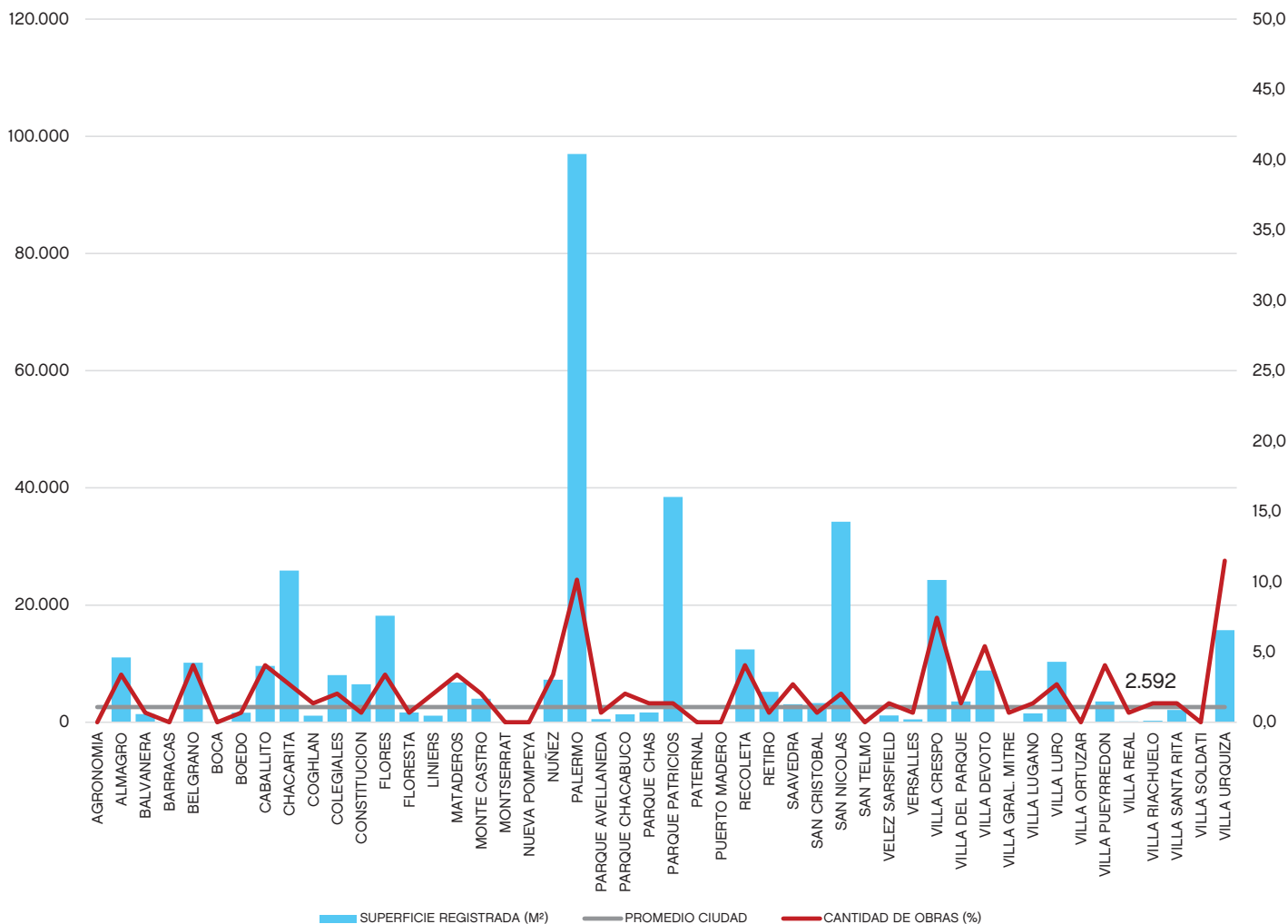
por encima del promedio Ciudad.

15 barrios

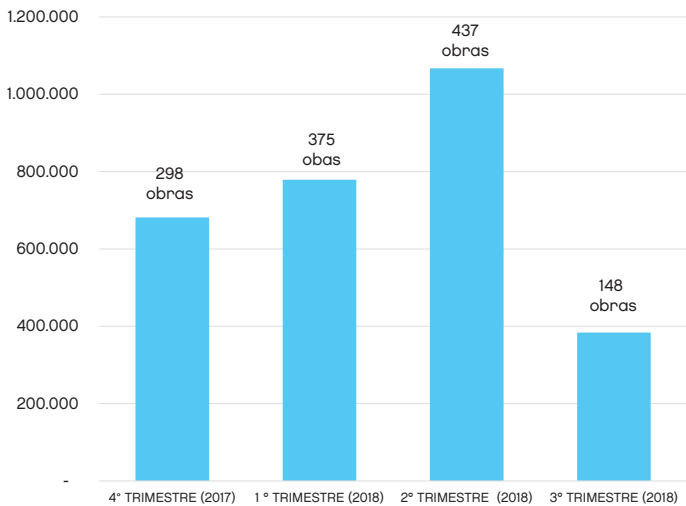
por debajo del promedio Ciudad.

10 barrios

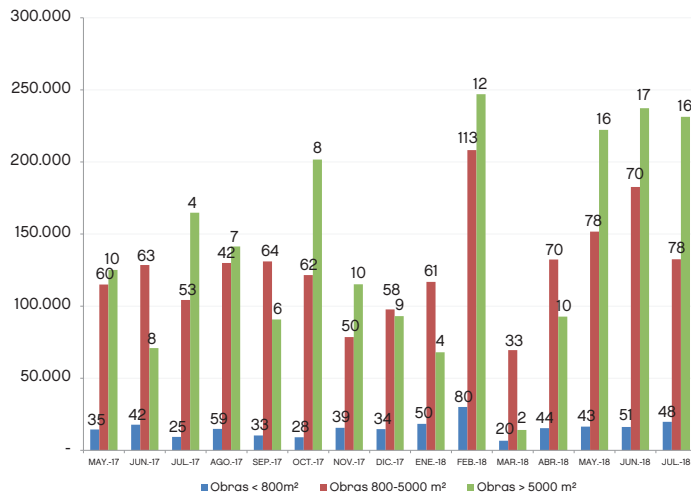
no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre



Superficie mensual a construir según tamaño de la obra

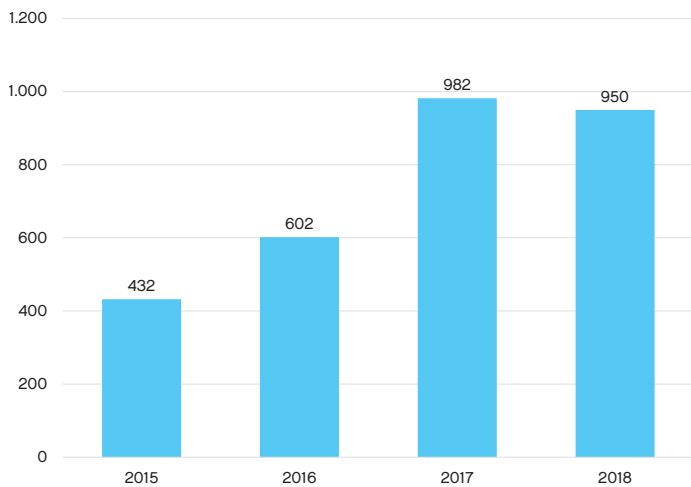


Obras +5.000 m²:
60,3% de la superficie registrada.

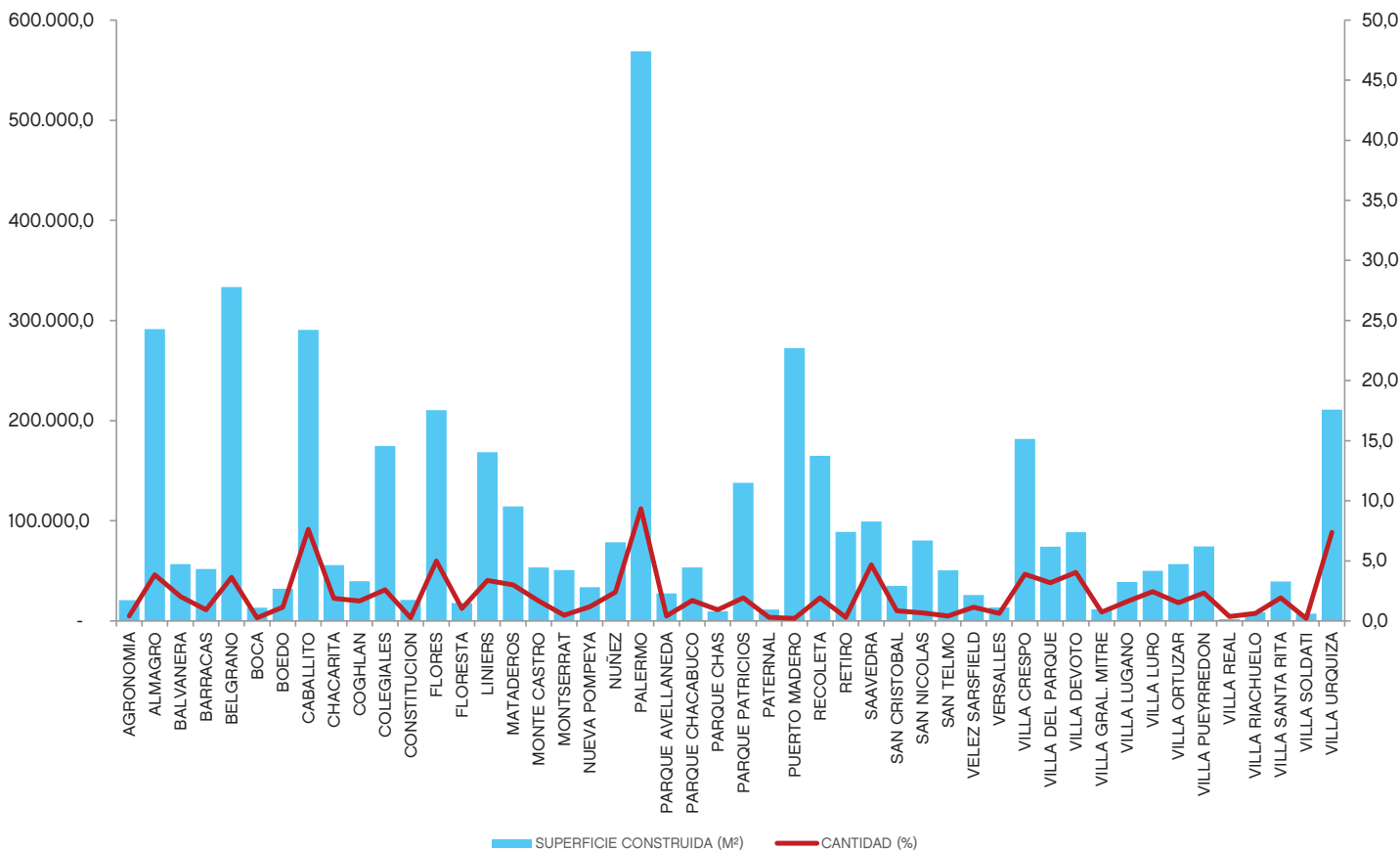
Palermo, Parque Patricios, San Nicolás, Chacarita y Villa Crespo representan el 57,3% con respecto al total de la ciudad.

10 barrios no presentan obras este mes.

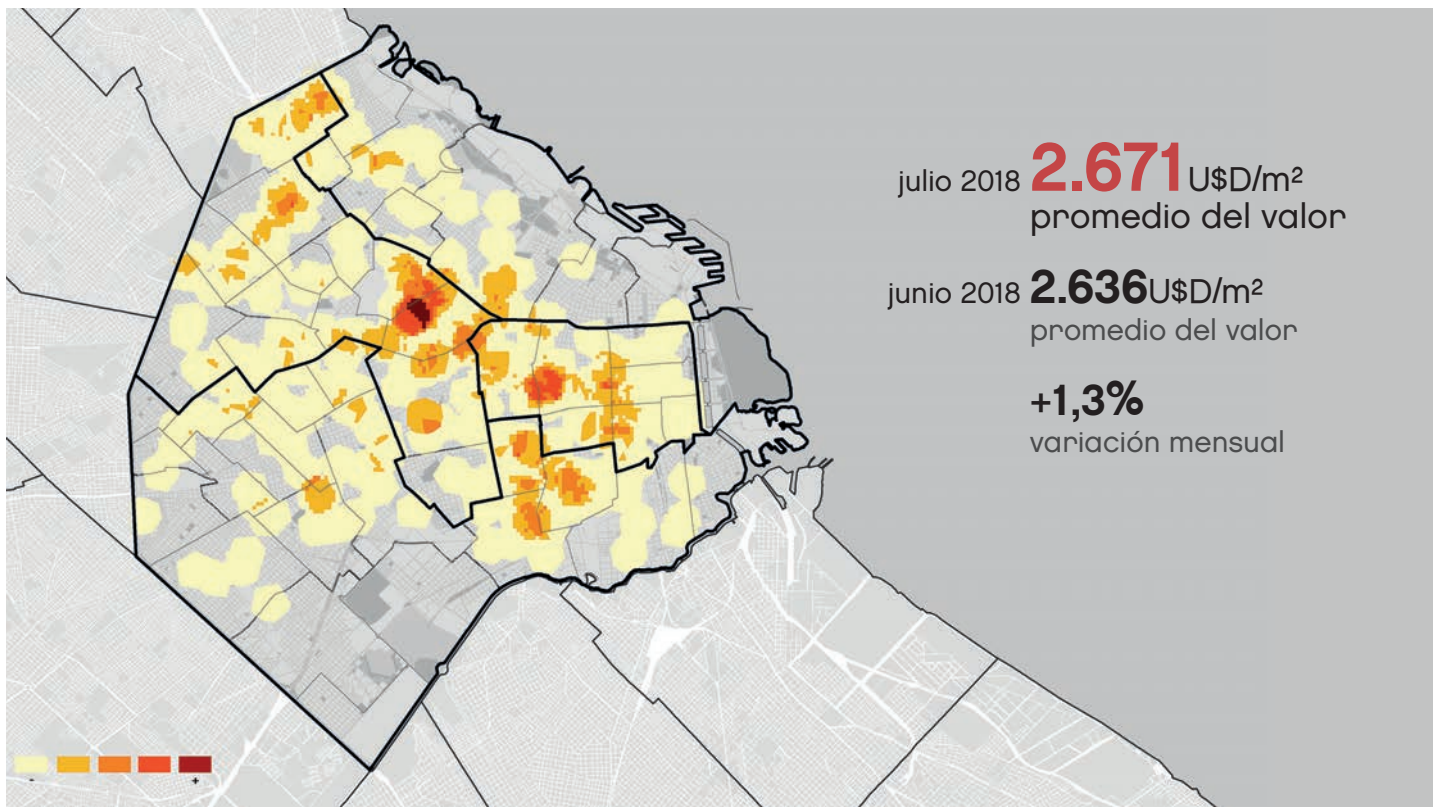
Evolución histórica



Total anual por barrio



Terrenos en venta • julio 2018



julio 2018 **2.671** USD/m²
promedio del valor

junio 2018 **2.636** USD/m²
promedio del valor

+1,3%
variación mensual

Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

10 barrios

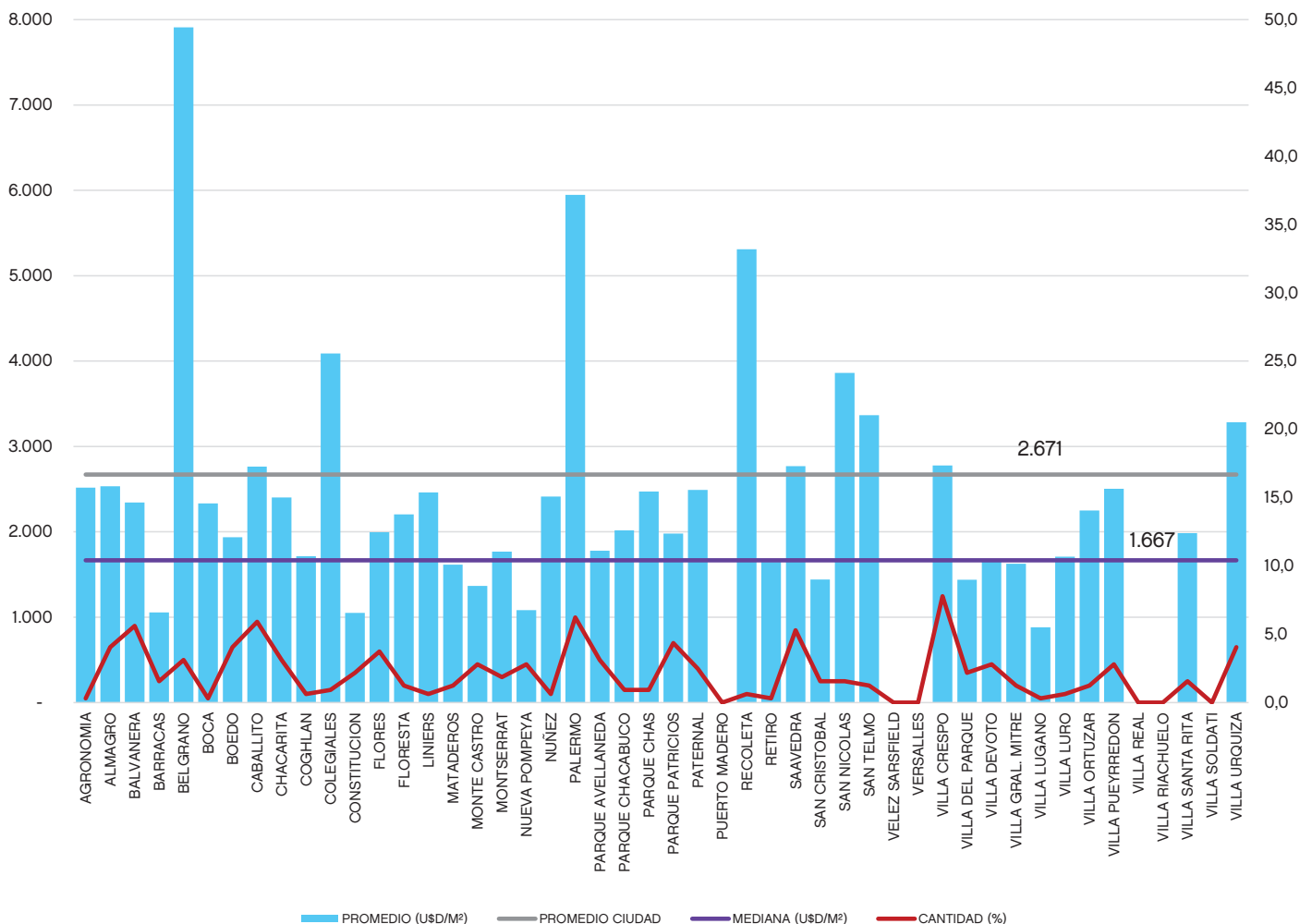
por encima del promedio Ciudad.

32 barrios

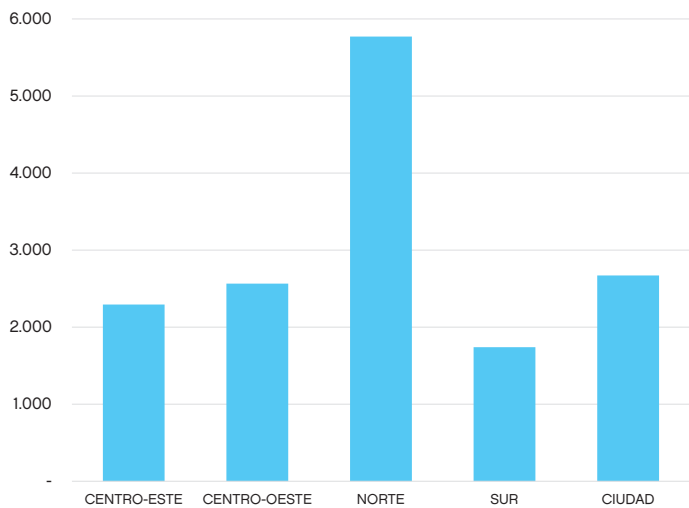
por debajo del promedio Ciudad.

6 barrios

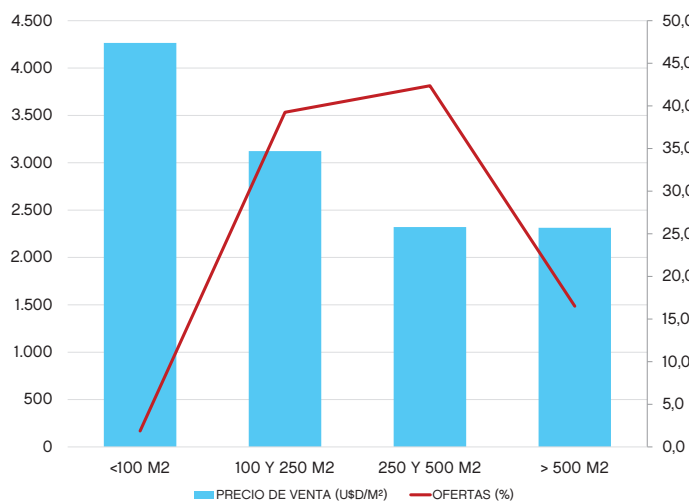
no presentan registros.



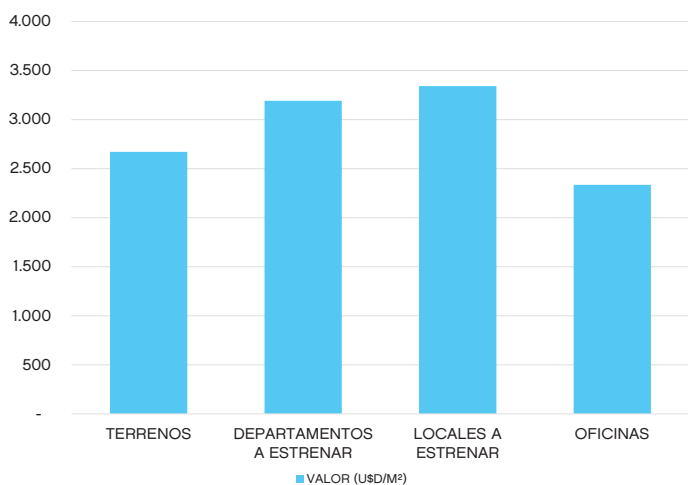
Valor promedio de la venta de oficinas (US\$/m²) por zona



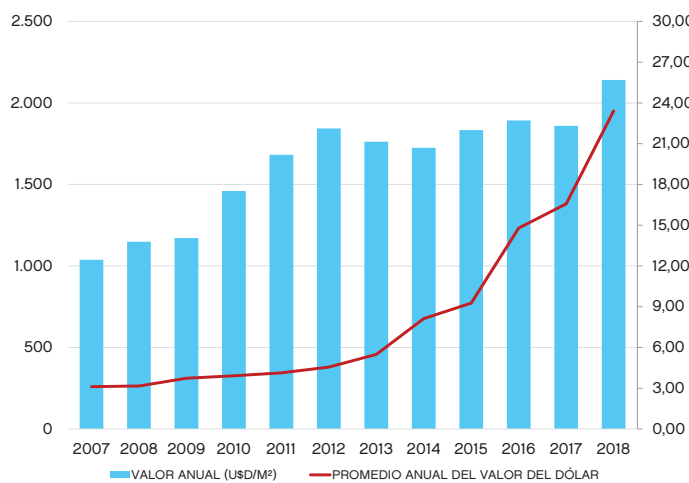
Distribución porcentual de ofertas por m²



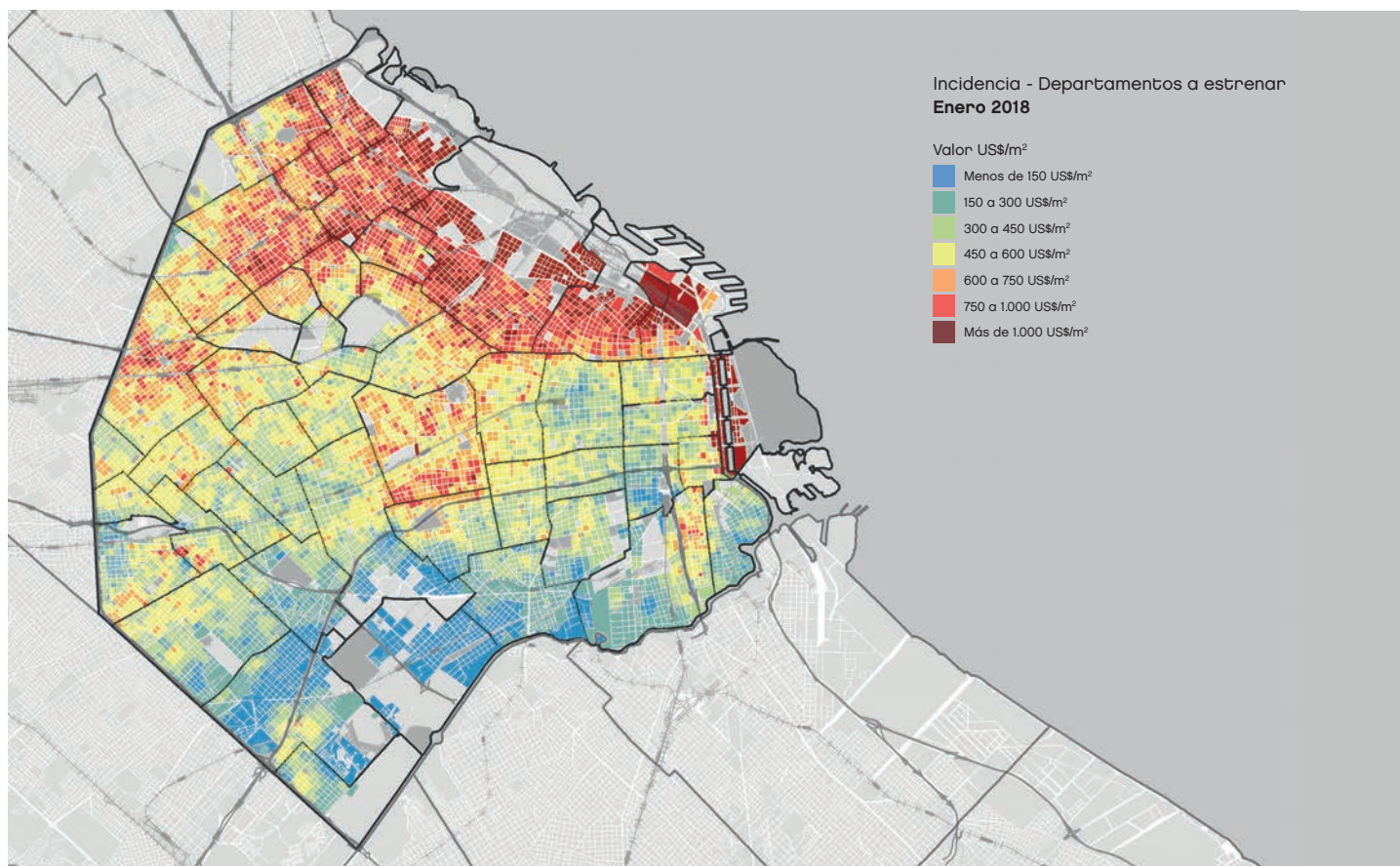
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



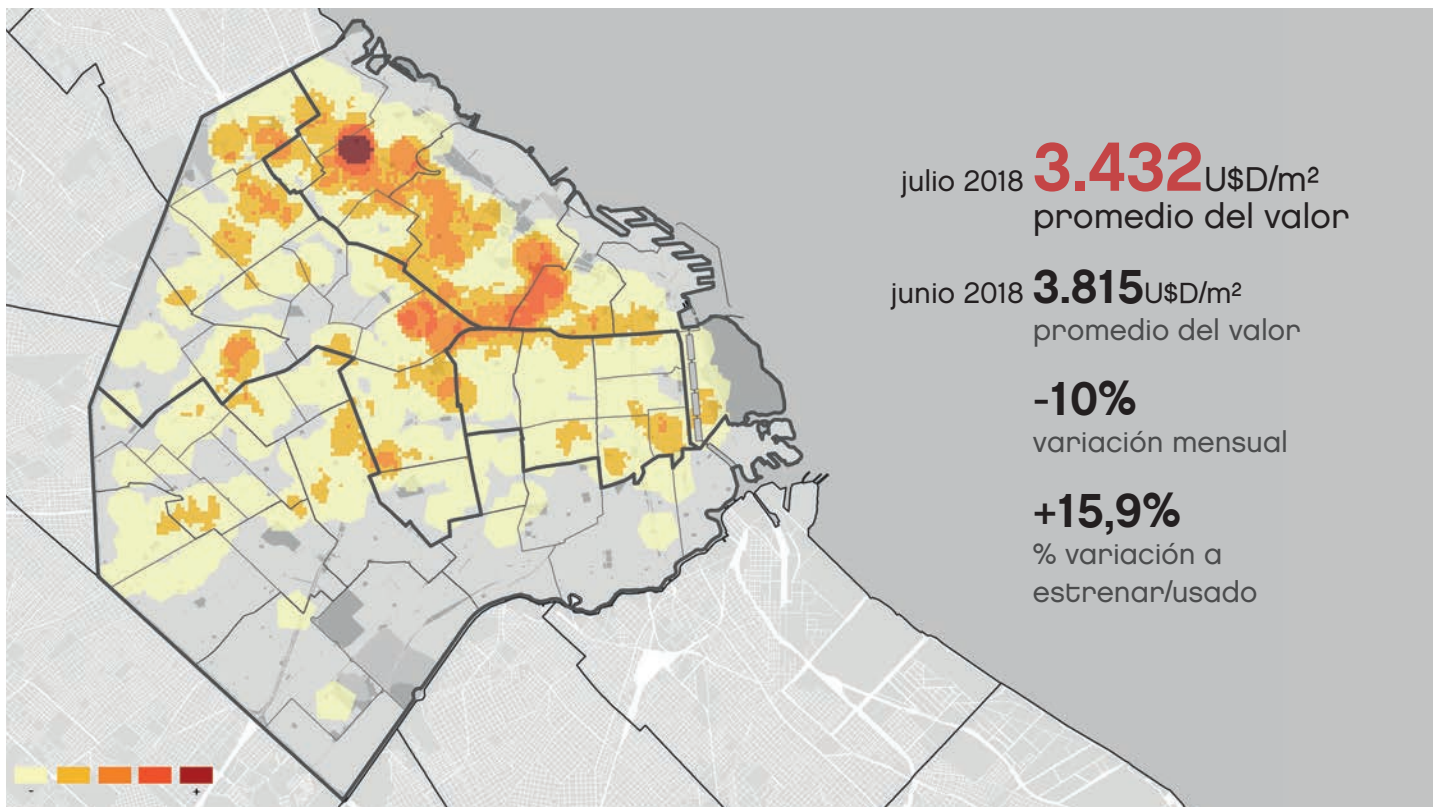
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • julio 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

9 barrios

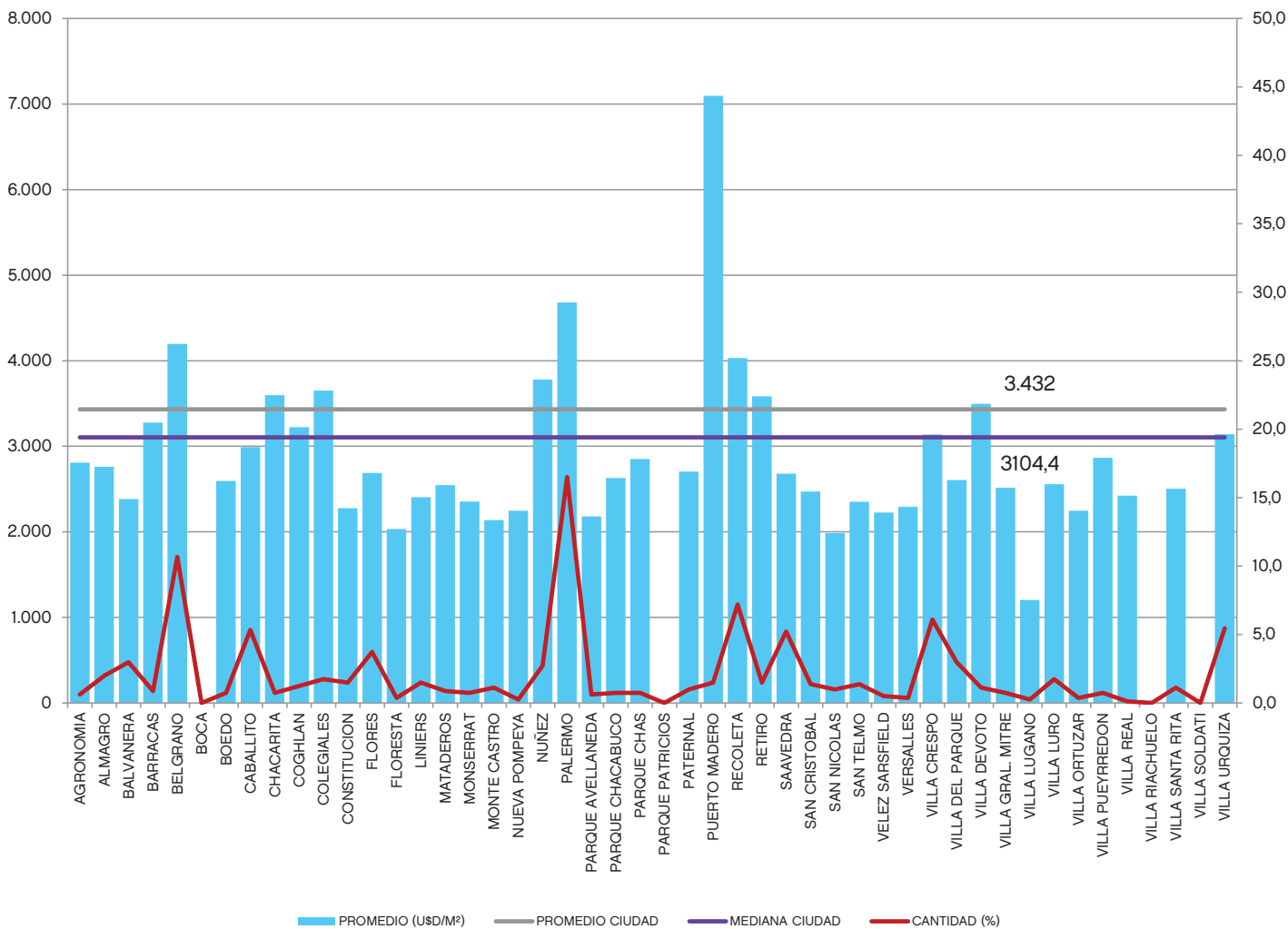
por encima del promedio Ciudad.

35 barrios

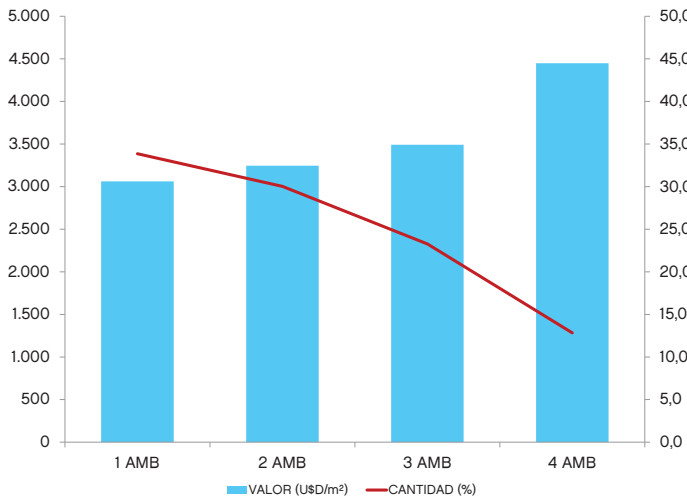
por debajo del promedio Ciudad.

4 barrios

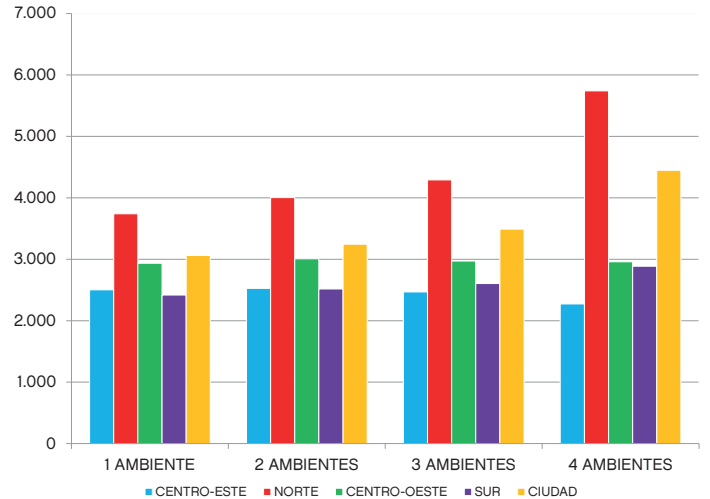
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

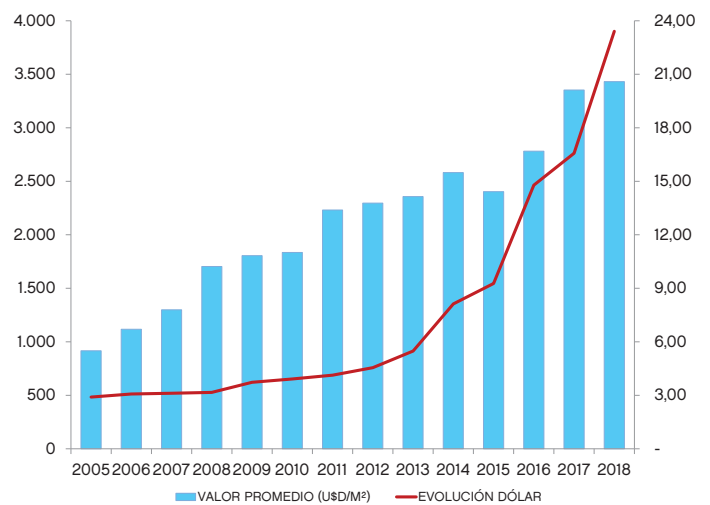


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

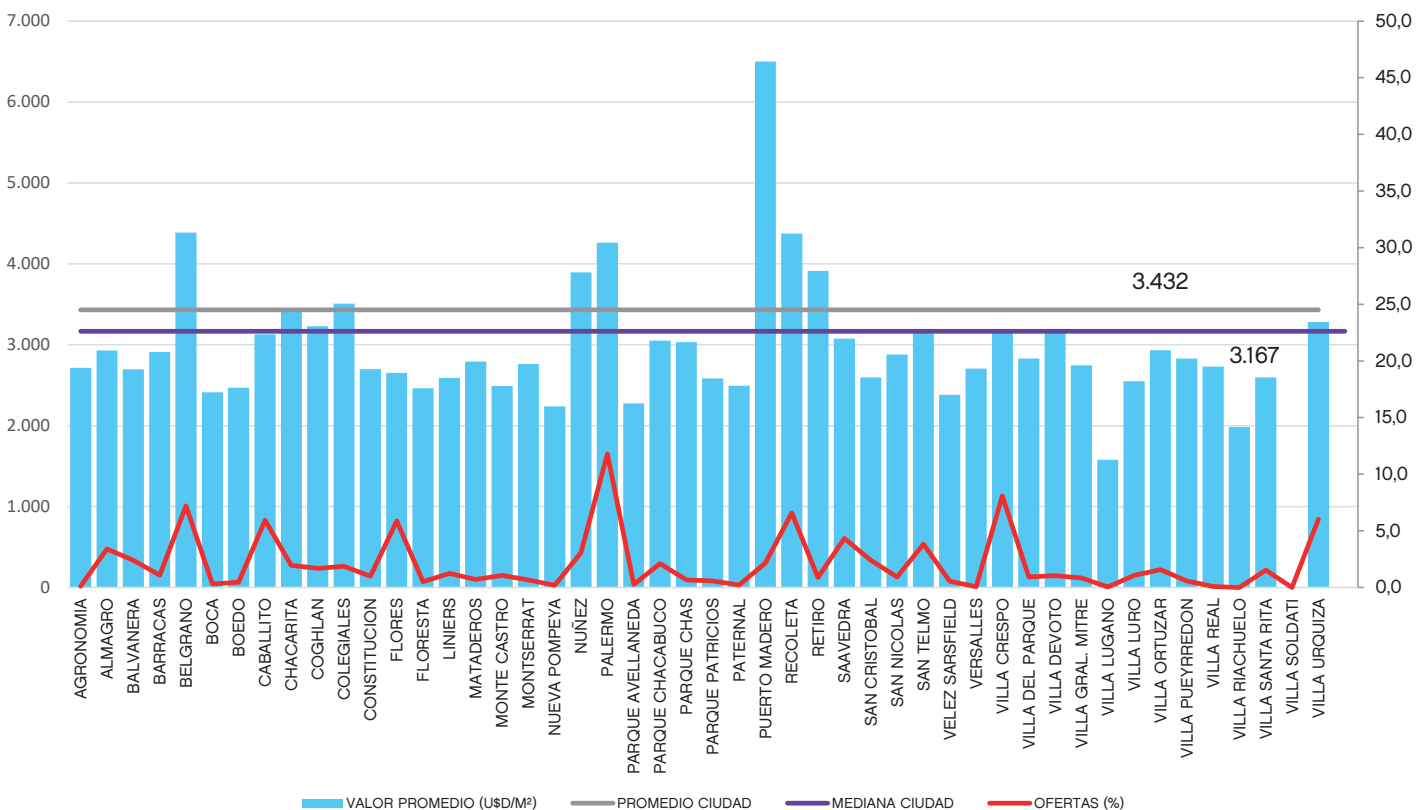


| Zonas | Promedio superficie m² | U\$/m² |
|--------------|------------------------|--------|
| CENTRO-ESTE | 51,1 | 2.457 |
| NORTE | 84,0 | 4.355 |
| CENTRO-OESTE | 54,7 | 2.959 |
| SUR | 52,2 | 2.512 |
| CIUDAD | 66,4 | 3.432 |

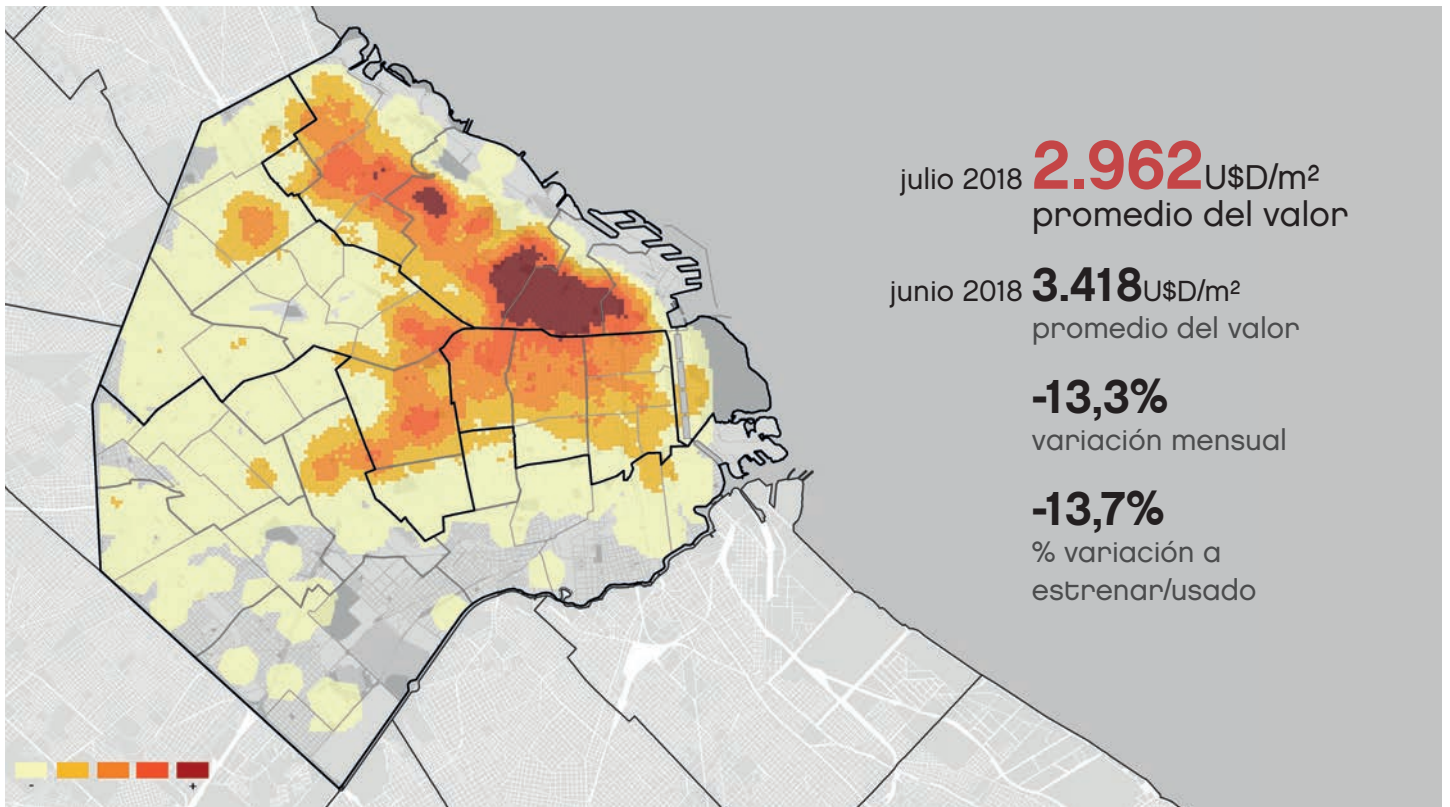
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos usados en venta • julio 2018



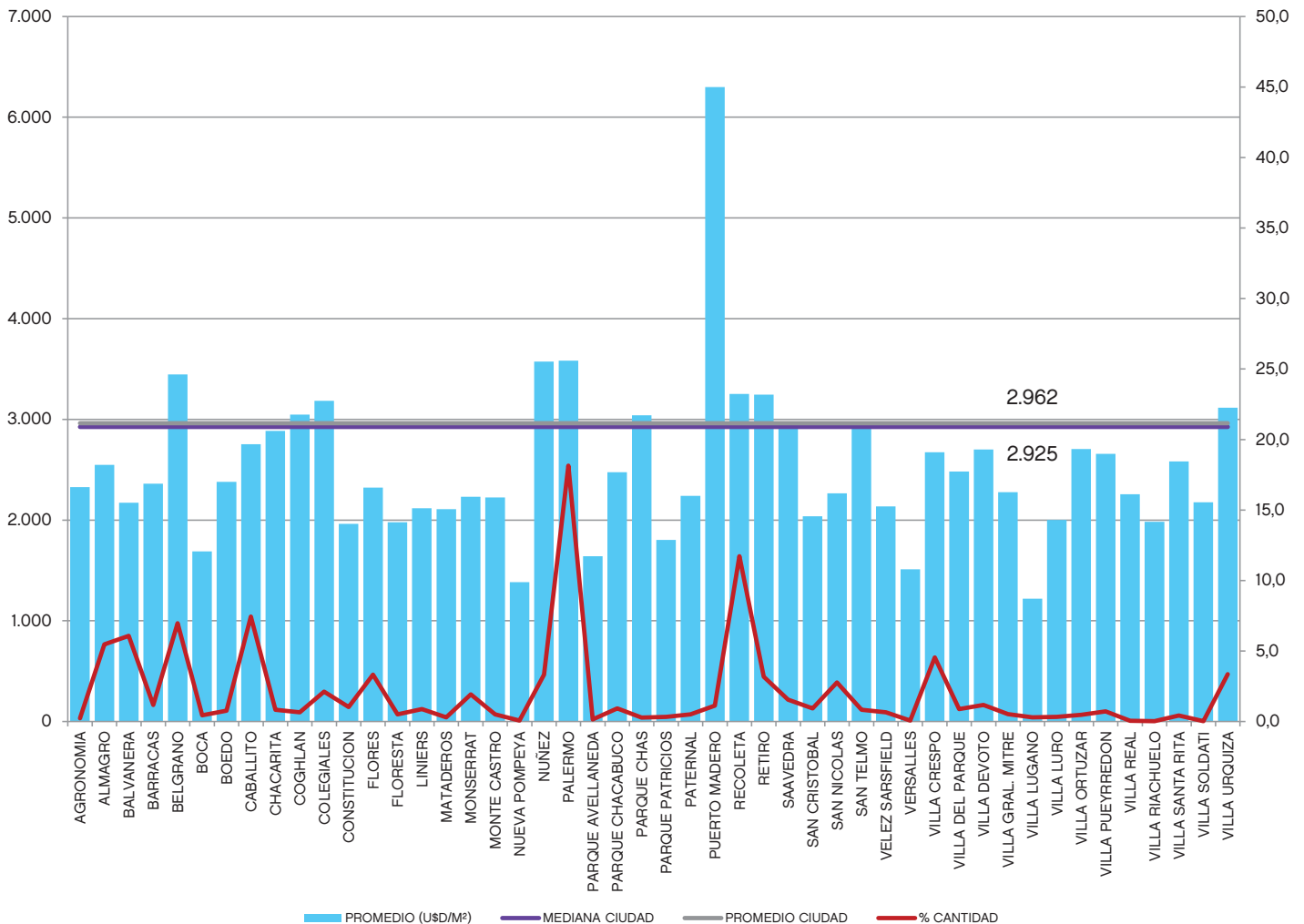
Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

10 barrios

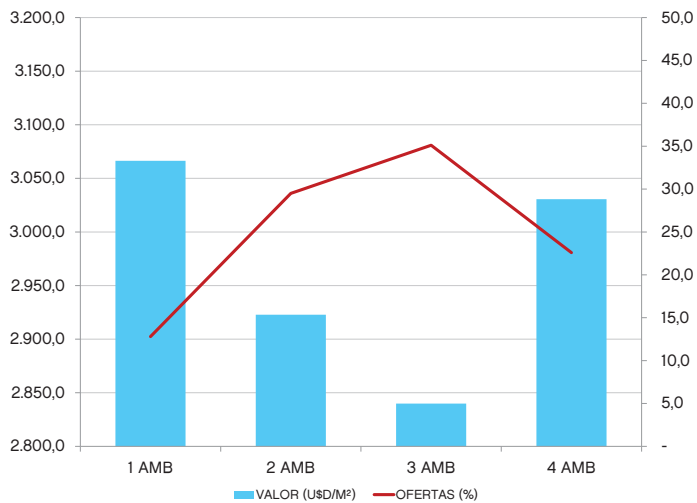
por encima del promedio Ciudad.

38 barrios

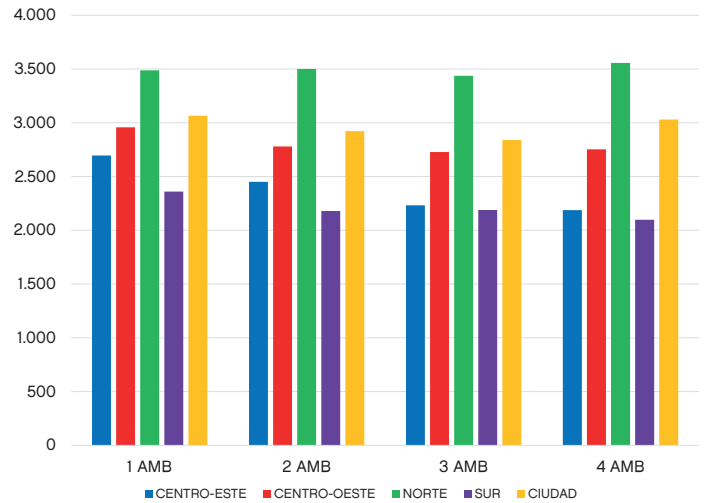
por debajo del promedio Ciudad.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

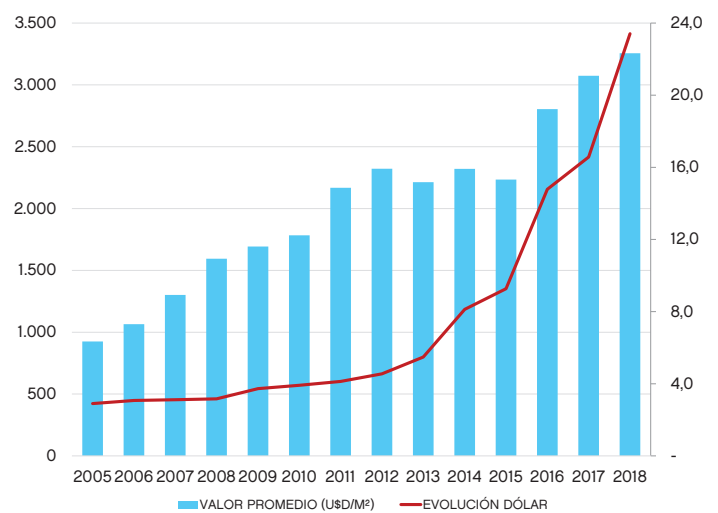


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

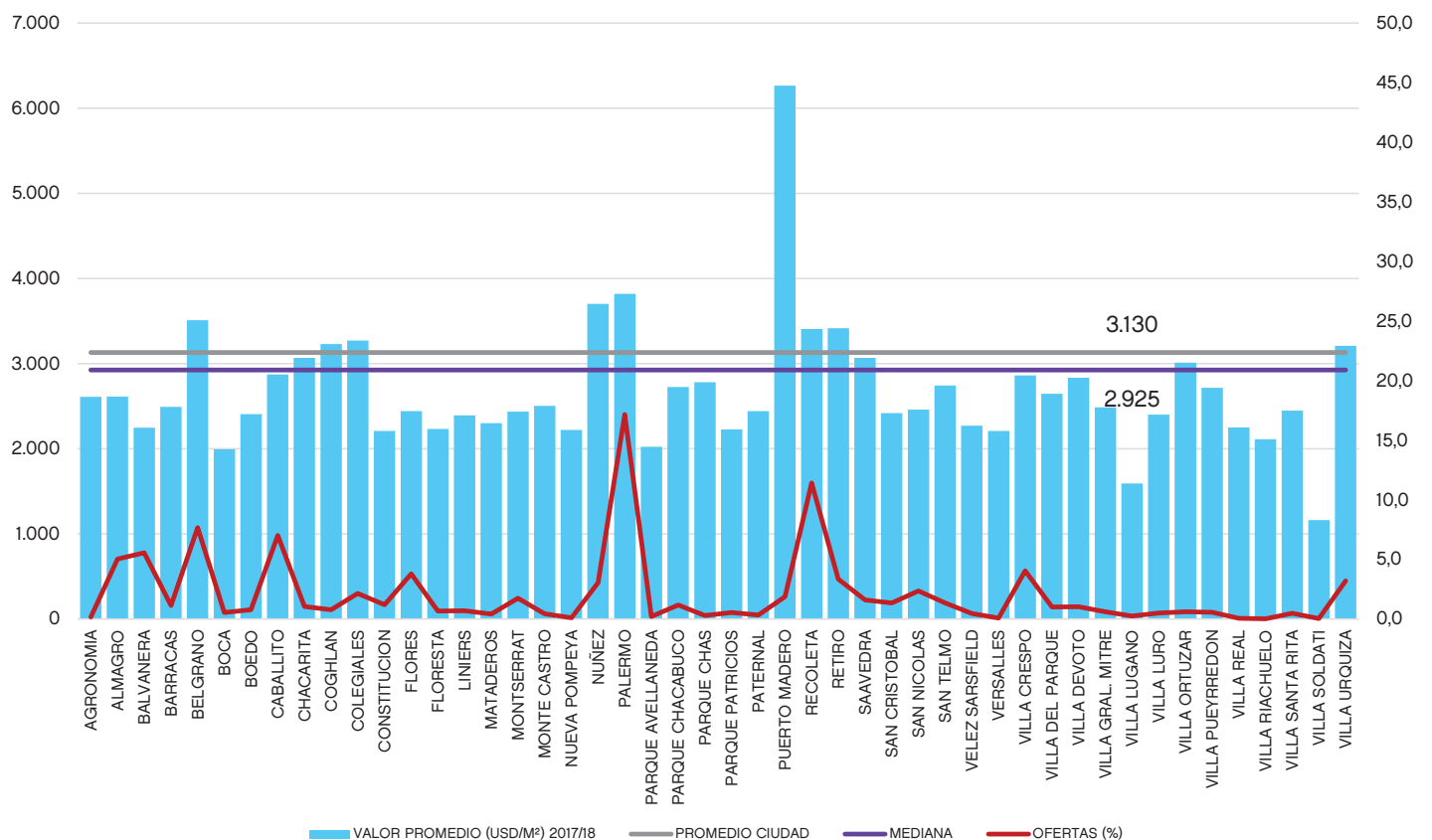


| Zonas | Promedio m² | Promedio USD/m² |
|--------------|-------------|-----------------|
| CENTRO-ESTE | 63 | 2.337,9 |
| CENTRO-OESTE | 62 | 2.771,5 |
| NORTE | 97 | 3.508,9 |
| SUR | 65 | 2.179,9 |
| CIUDAD | 79 | 2.962,1 |

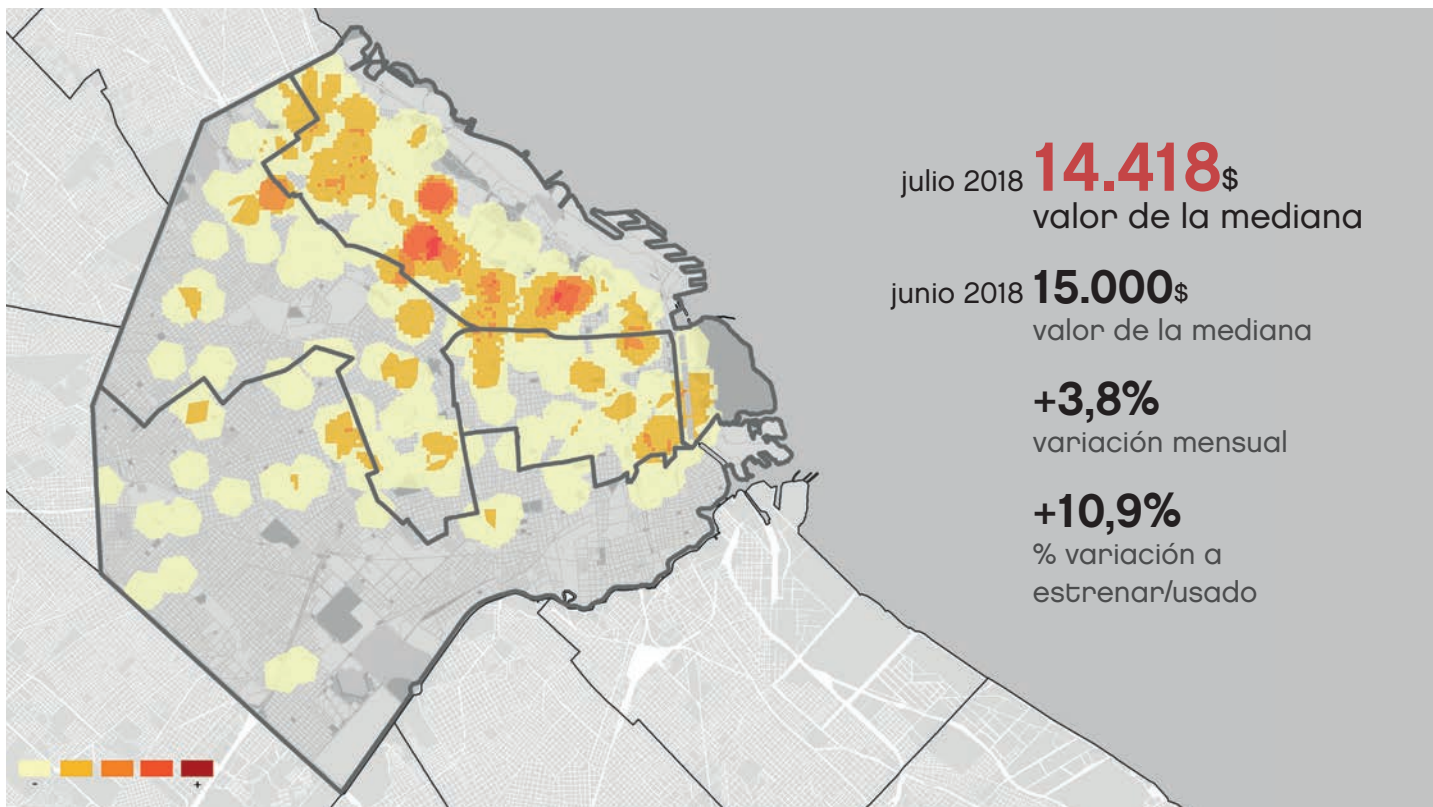
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos a estrenar en alquiler • julio 2018



julio 2018 **14.418\$**
valor de la mediana

junio 2018 **15.000\$**
valor de la mediana

+3,8%
variación mensual

+10,9%
% variación a estrenar/usado

Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

14 barrios

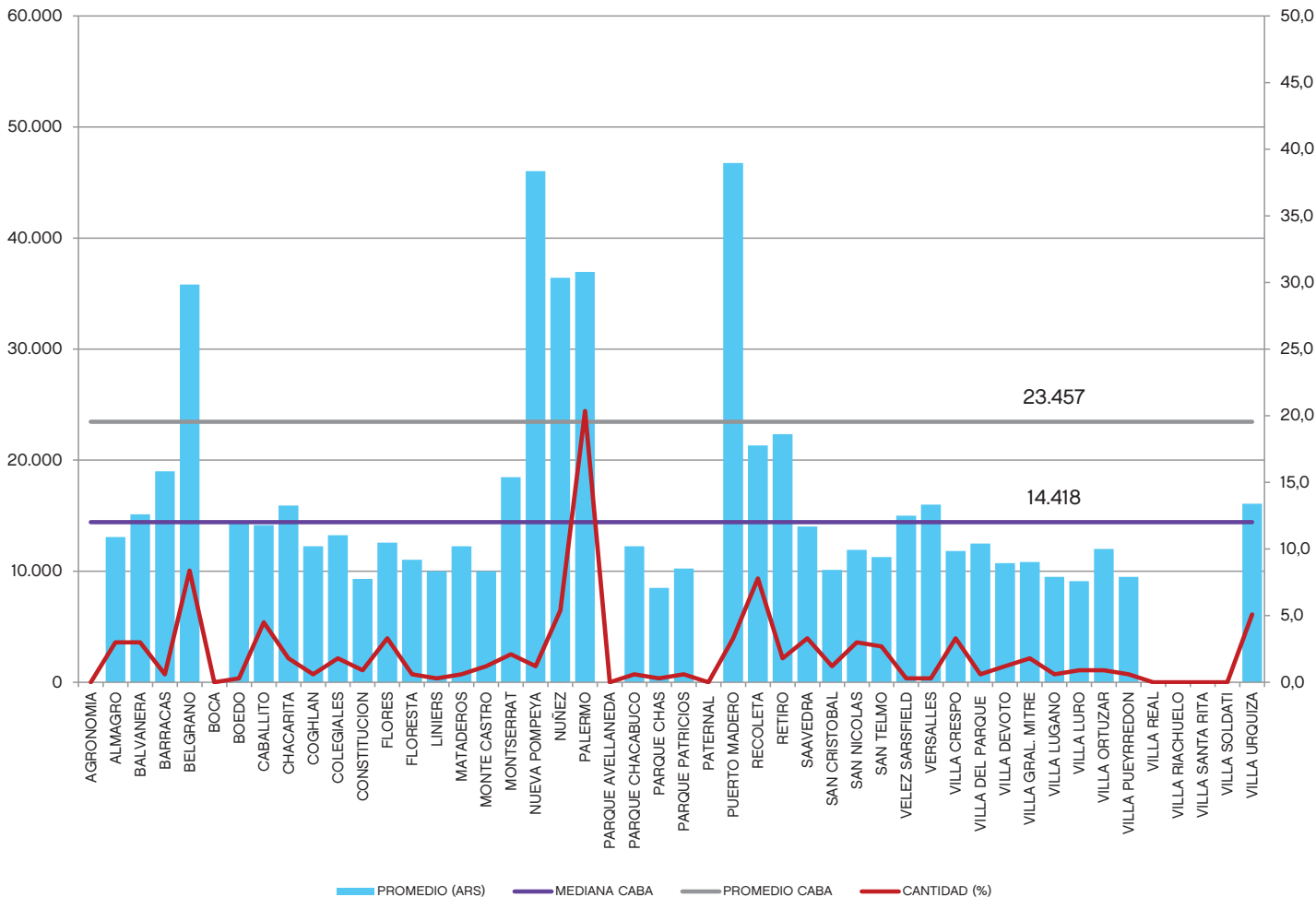
por encima de la mediana de la Ciudad.

26 barrios

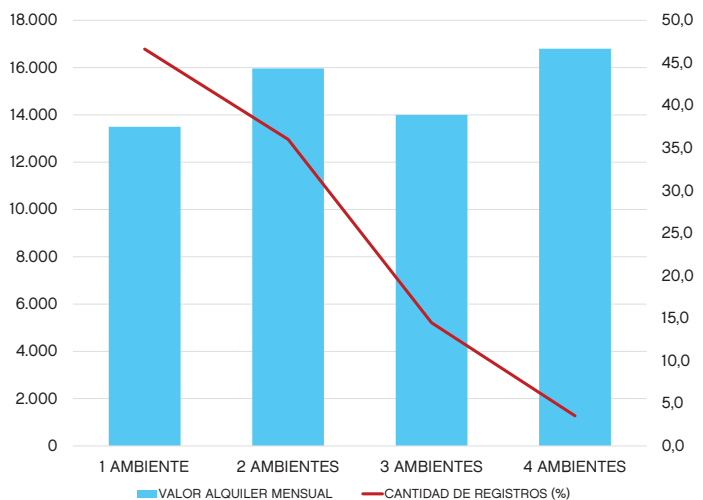
por debajo del promedio Ciudad.

8 barrios

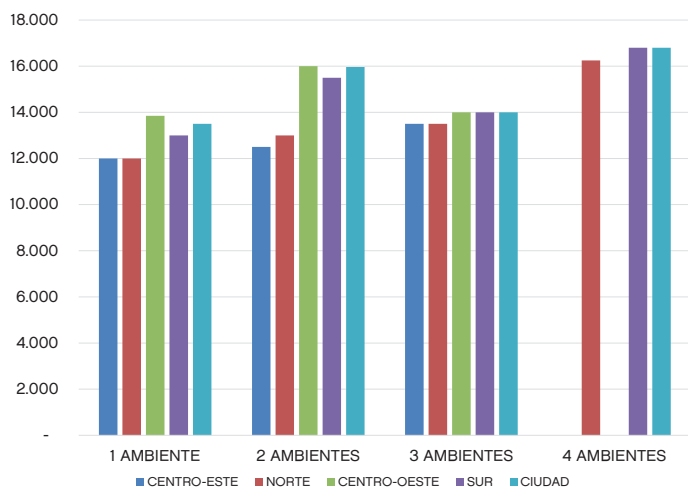
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

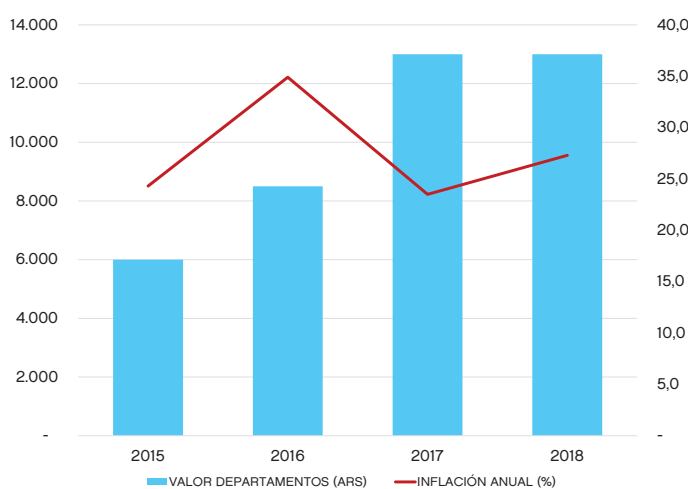


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

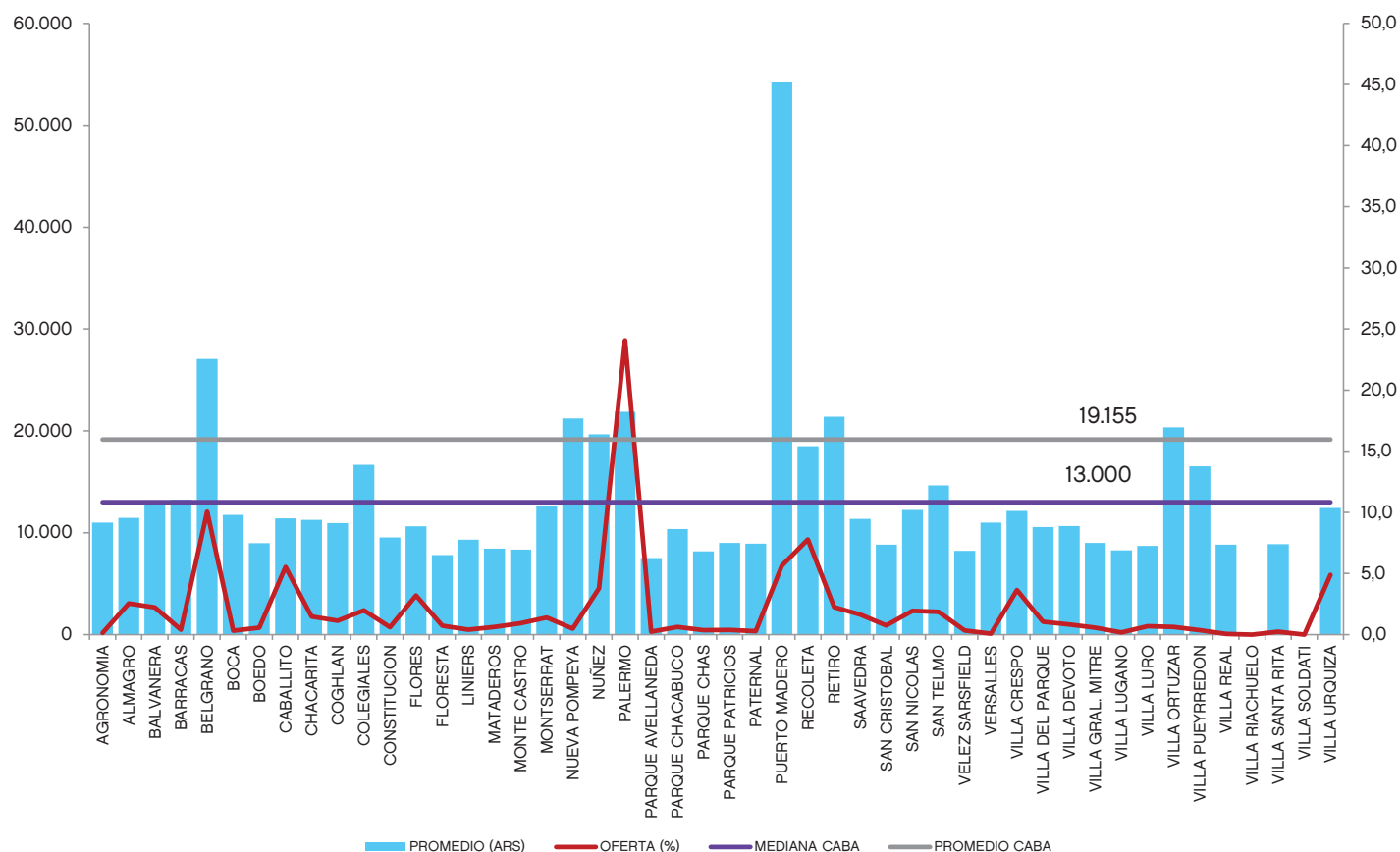


| Zonas | Promedio de superficie (m ²) | Promedio (ARS/m ²) | Mediana alquiler |
|--------------|--|--------------------------------|------------------|
| CENTRO-ESTE | 38 | 287,6 | 16.500 |
| NORTE | 61 | 409,9 | 13.024 |
| CENTRO-OESTE | 40 | 297,0 | 20.200 |
| SUR | 43 | 265,2 | 13.450 |
| CIUDAD | 50 | 346,8 | 14.418 |

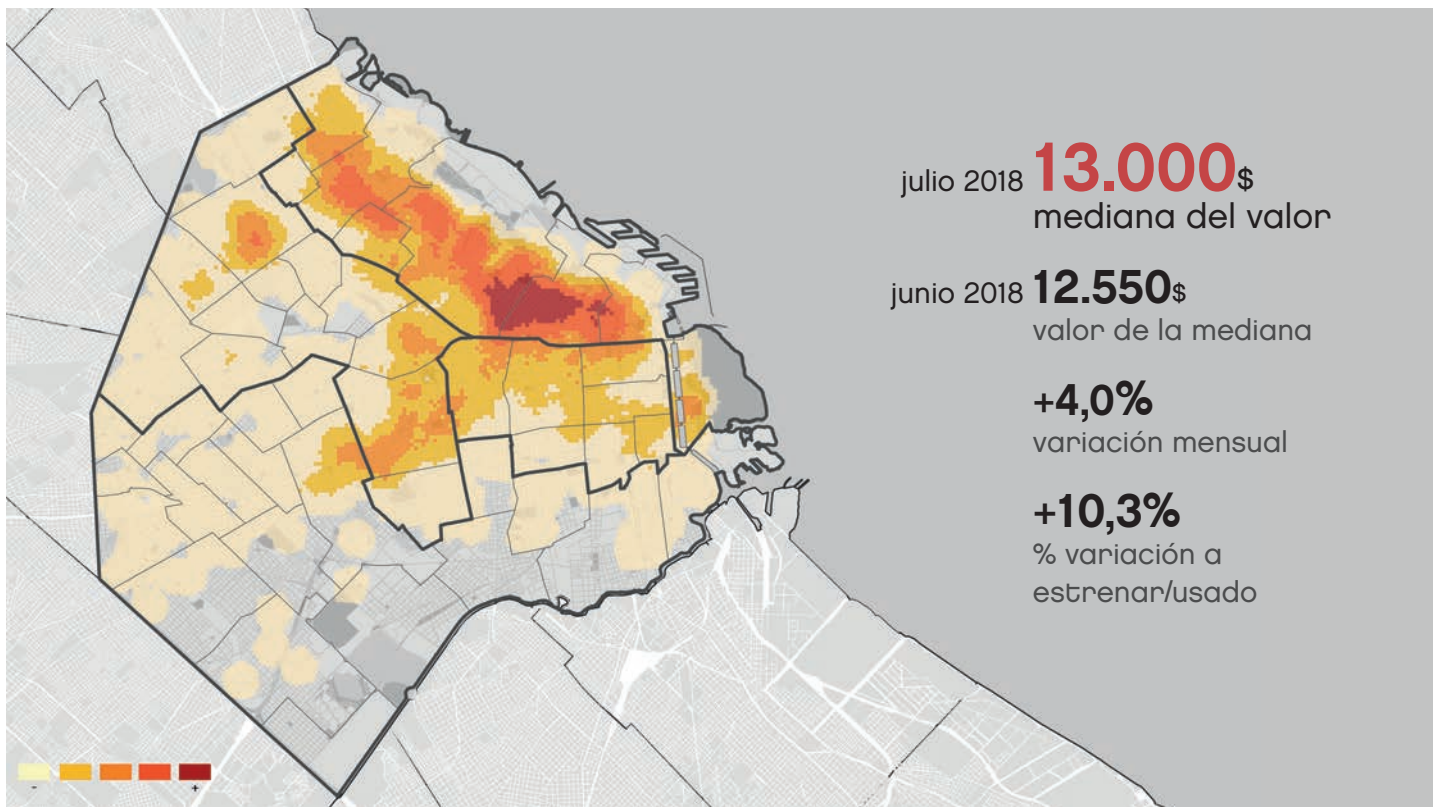
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos usados en alquiler • julio 2018



julio 2018 **13.000\$**
mediana del valor

junio 2018 **12.550\$**
valor de la mediana

+4,0%
variación mensual

+10,3%
% variación a estrenar/usado

Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

16 barrios

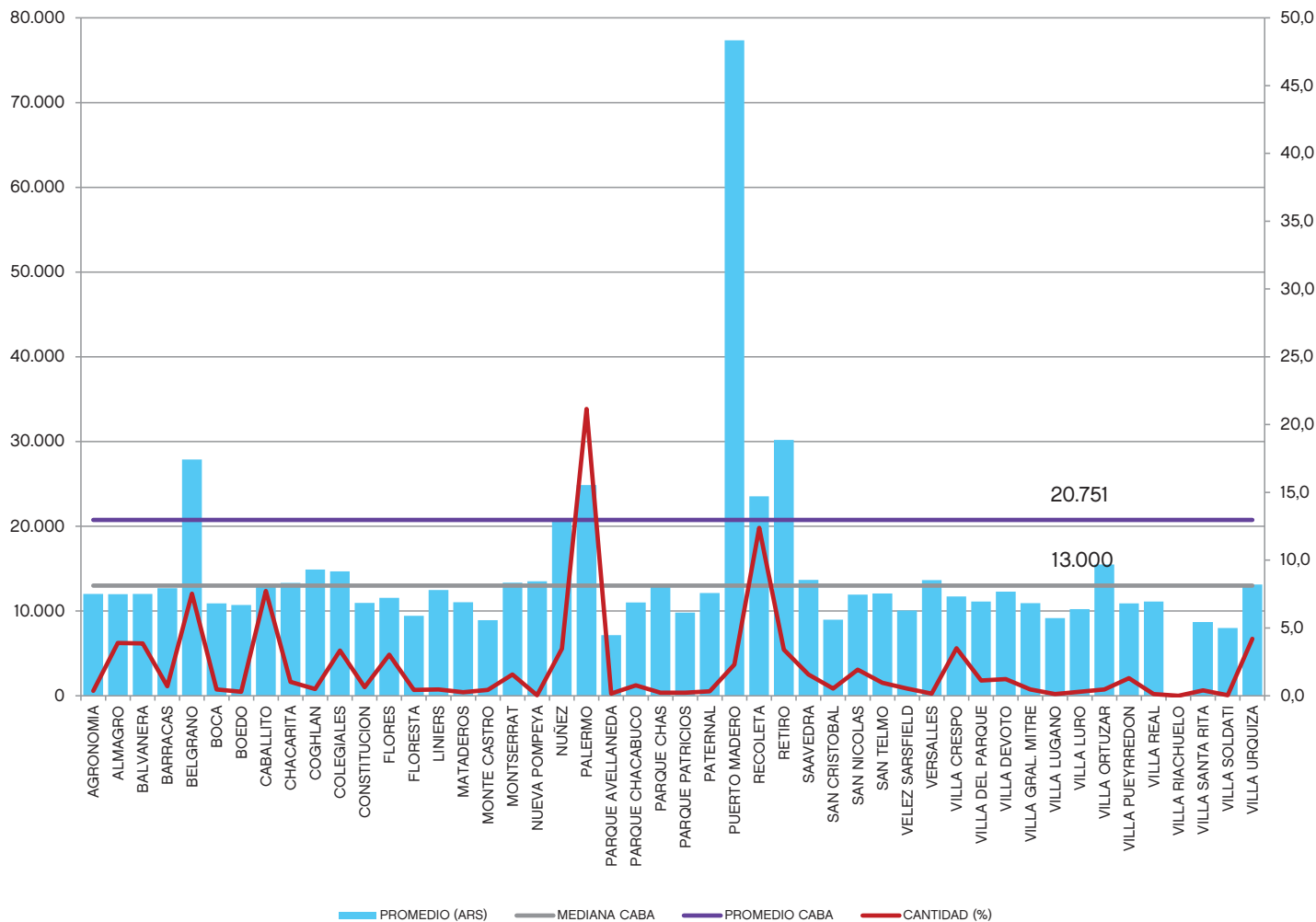
por encima del promedio Ciudad.

31 barrios

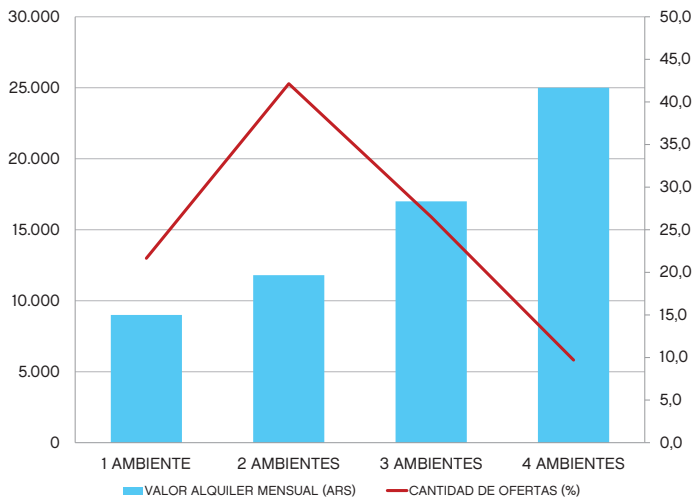
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrio

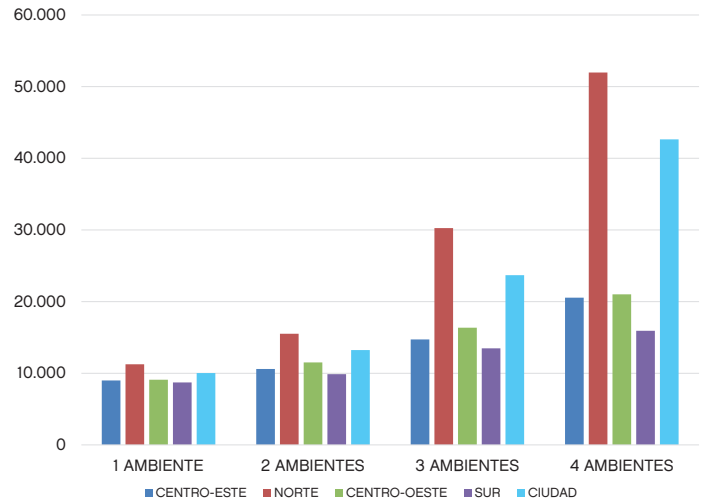
barrios no presentan ofertas.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

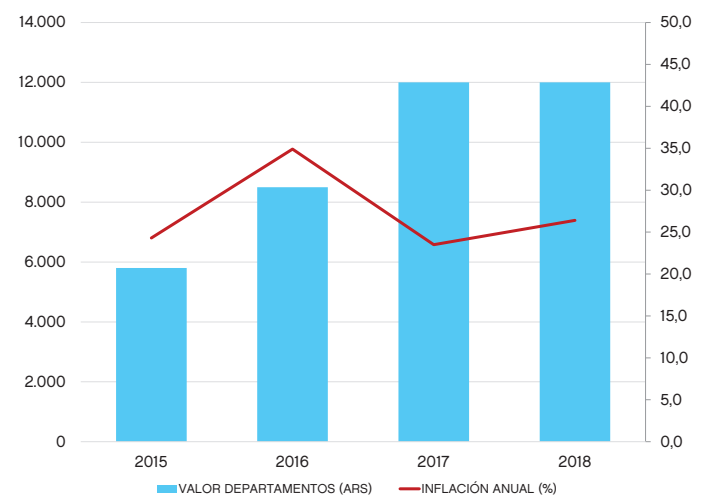


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por Zonas

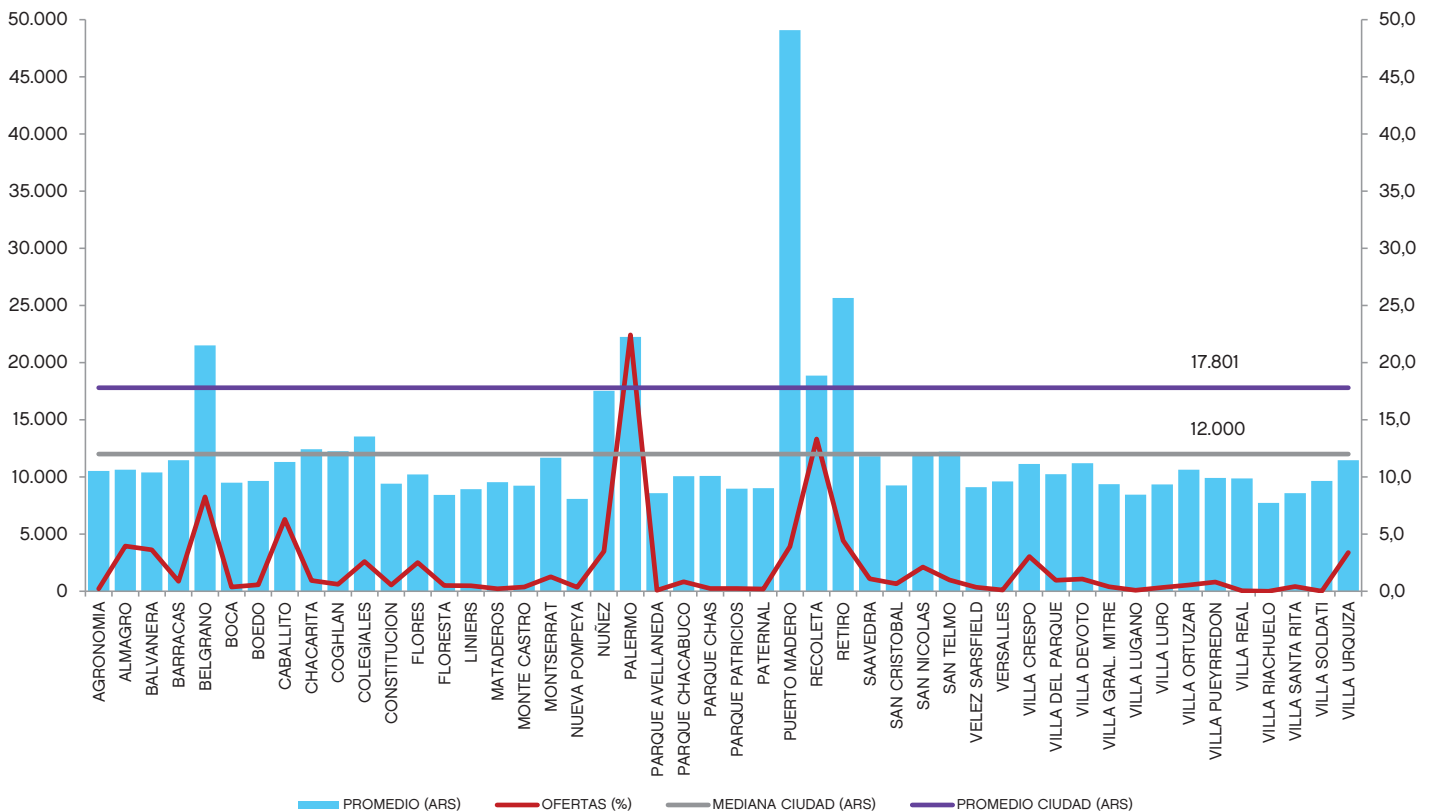


| Zonas | Promedio de superficie | Promedio ARS/m ² | Mediana alquiler |
|--------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| CENTRO-ESTE | 47,9 | 245,6 | 10.500,0 |
| NORTE | 68,4 | 325,8 | 16.000,0 |
| CENTRO-OESTE | 47,3 | 248,7 | 11.500,0 |
| SUR | 48,1 | 218,7 | 9.850,0 |
| CIUDAD | 58,8 | 286,9 | 13.000,0 |

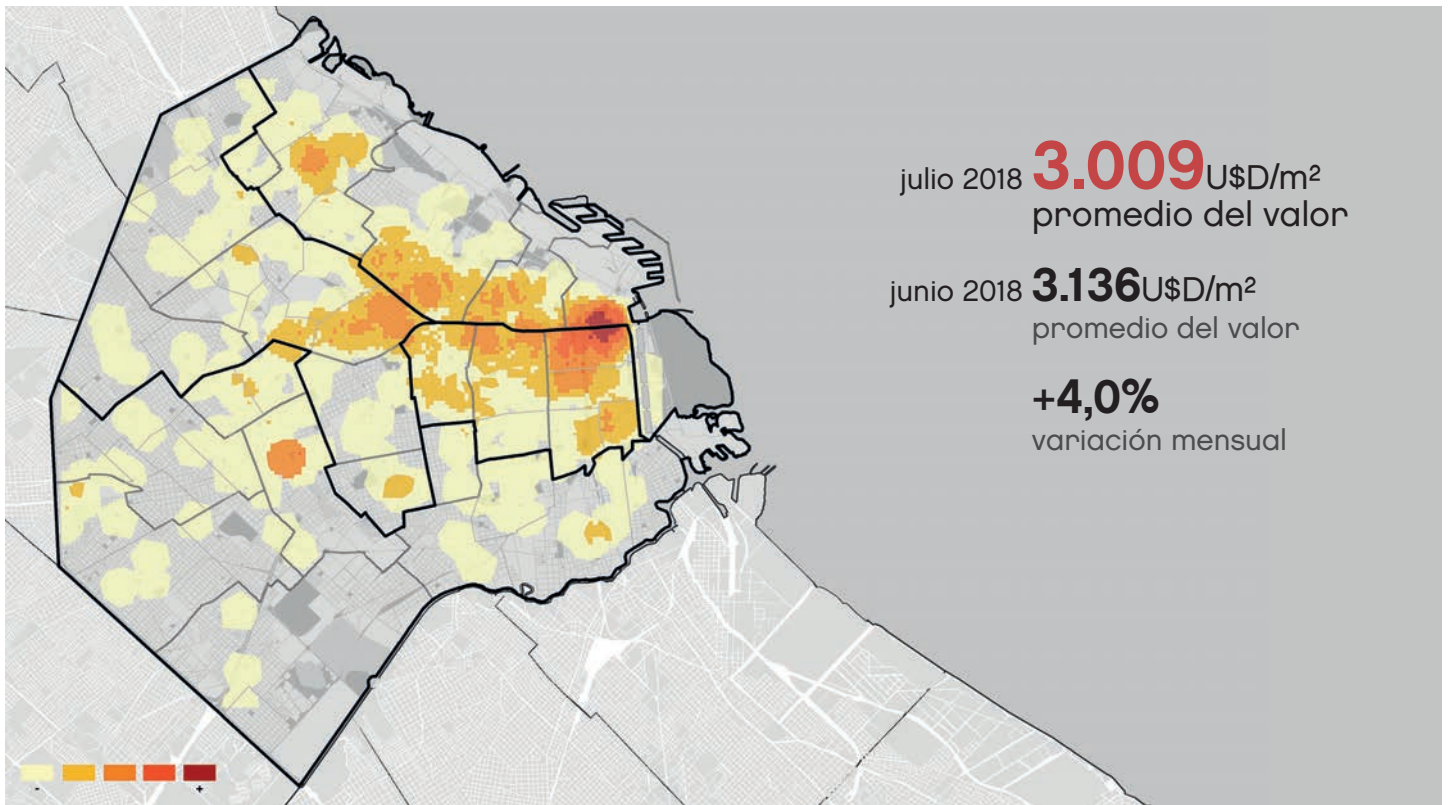
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Locales comerciales en venta • julio 2018



julio 2018 **3.009** USD/m²
promedio del valor

junio 2018 **3.136** USD/m²
promedio del valor

+4,0%
variación mensual

Valor promedio de locales en venta (USD/m²) y distribución de ofertas según cantidad

11 barrios

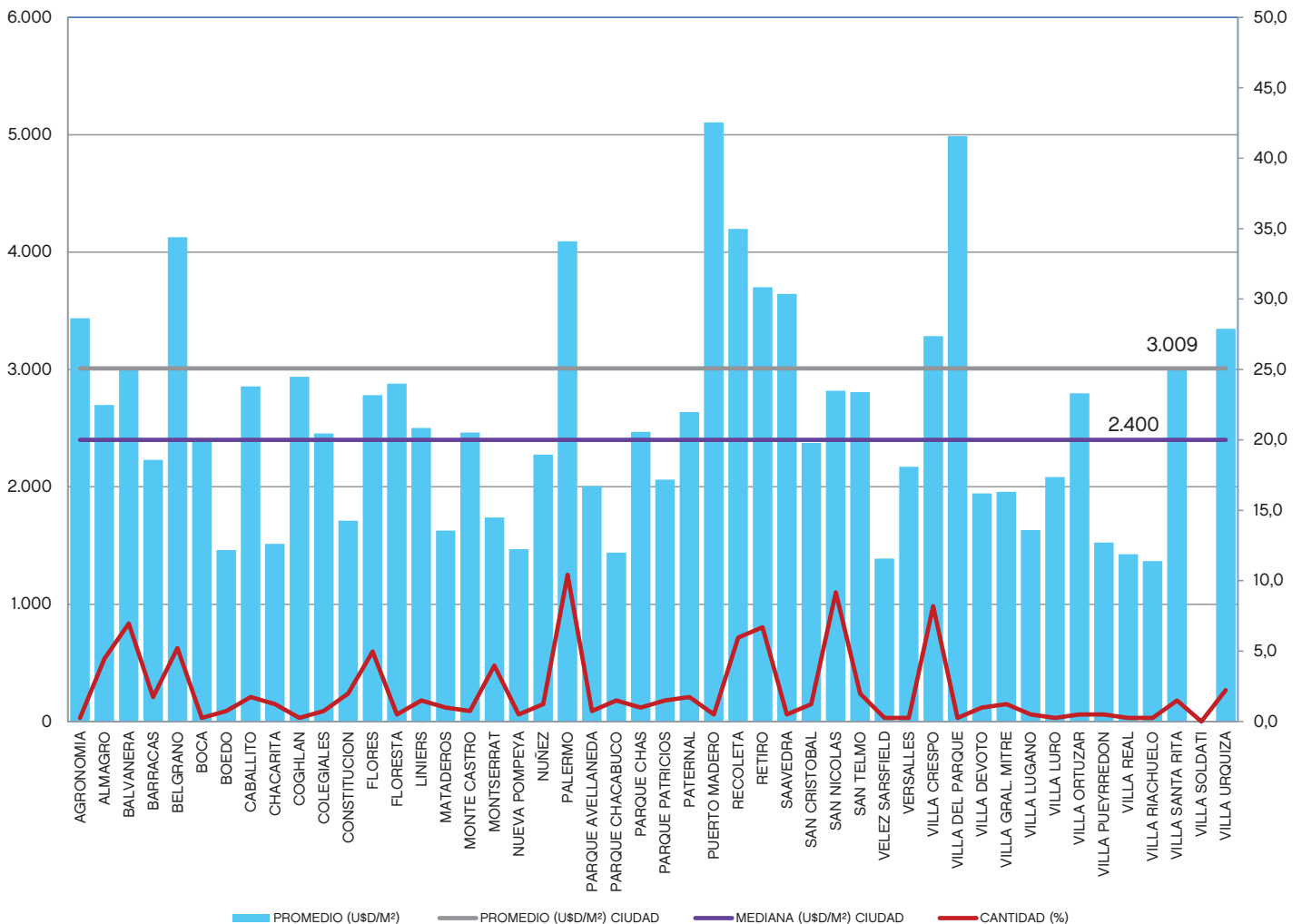
por encima del promedio de la ciudad.

36 barrios

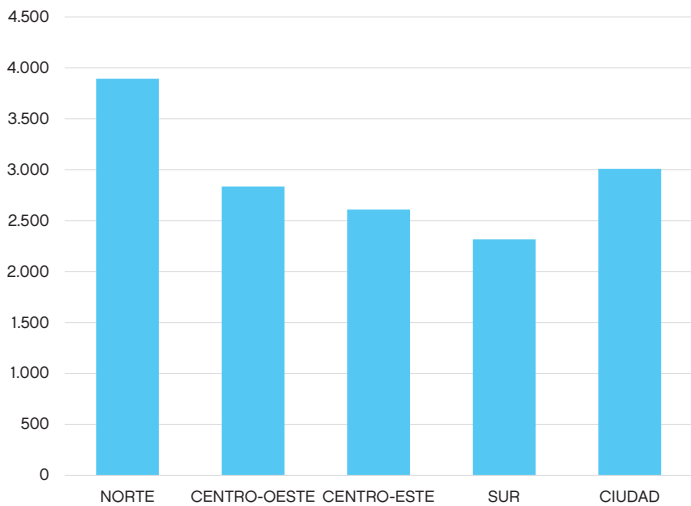
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrio

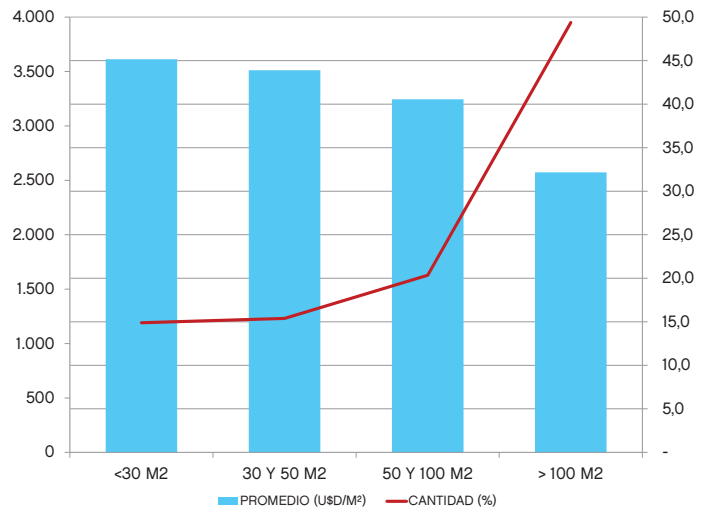
no registra oferta.



USD/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²

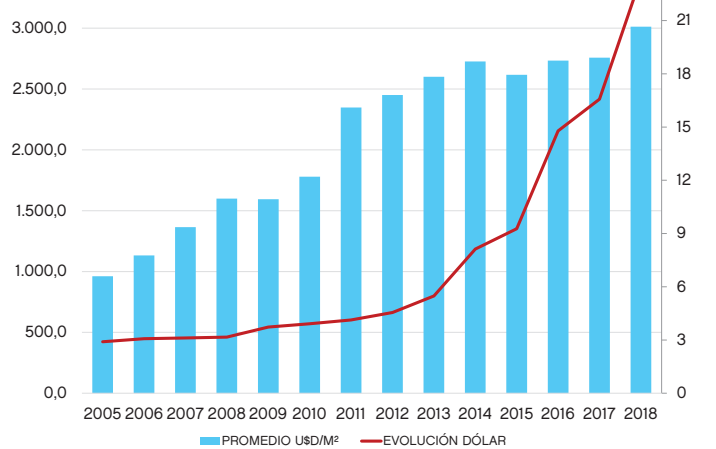


18,1%
de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar:

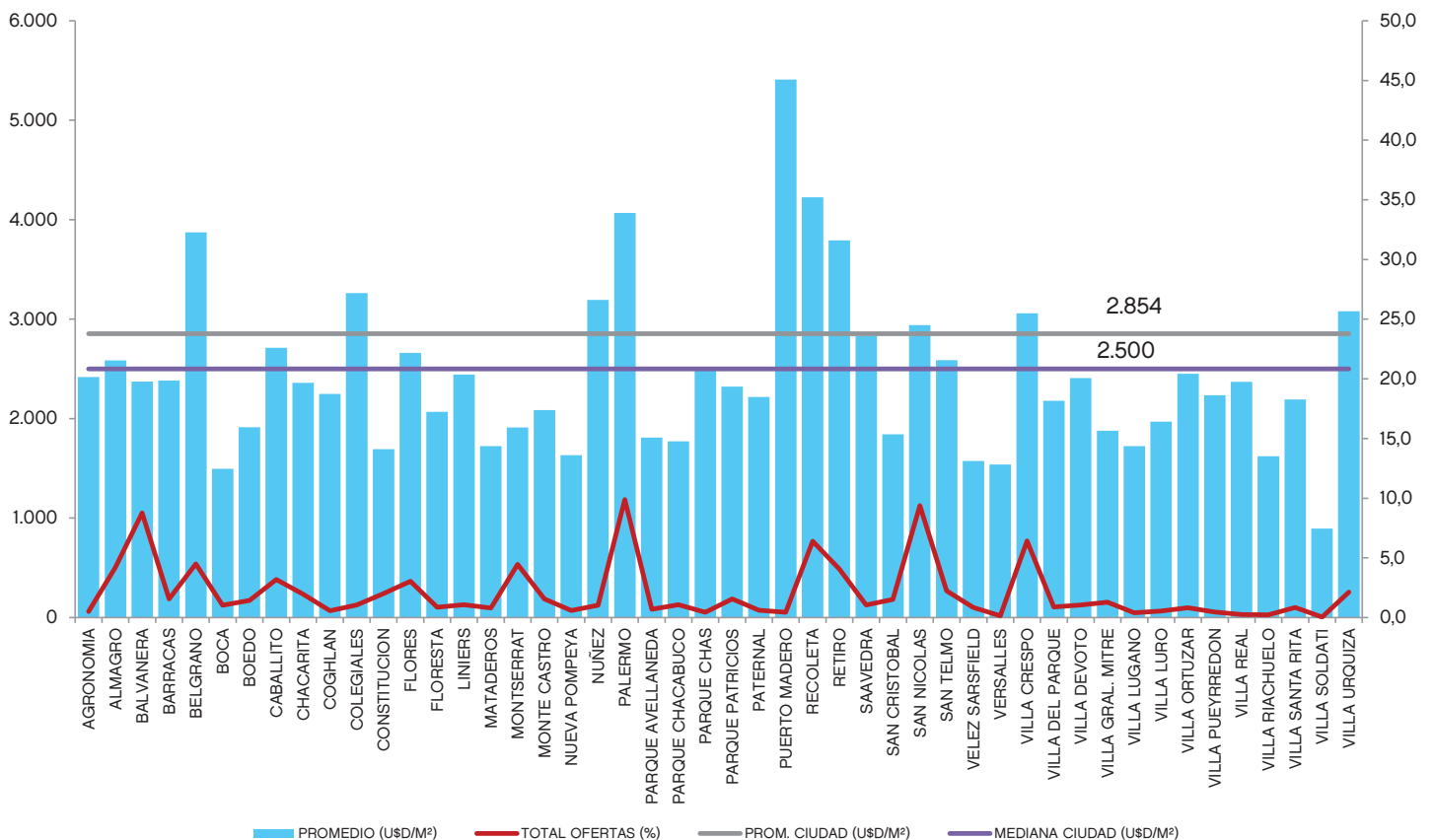
+27,2%
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

1 barrio sin oferta.
Villa Soldati.

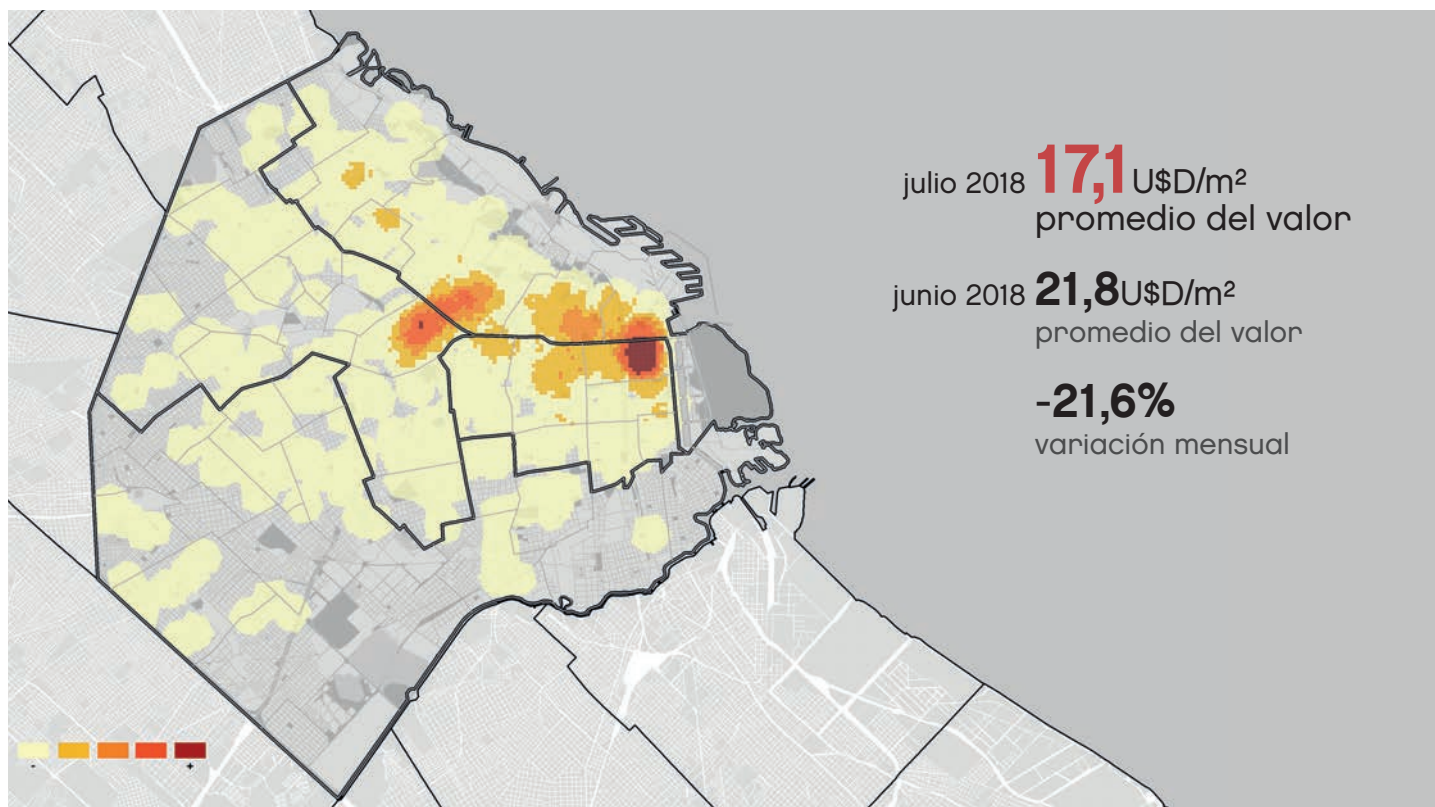
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Locales comerciales en alquiler • julio 2018



Valor promedio de locales en alquiler (USD/m²) y distribución de ofertas según cantidad

8 barrios

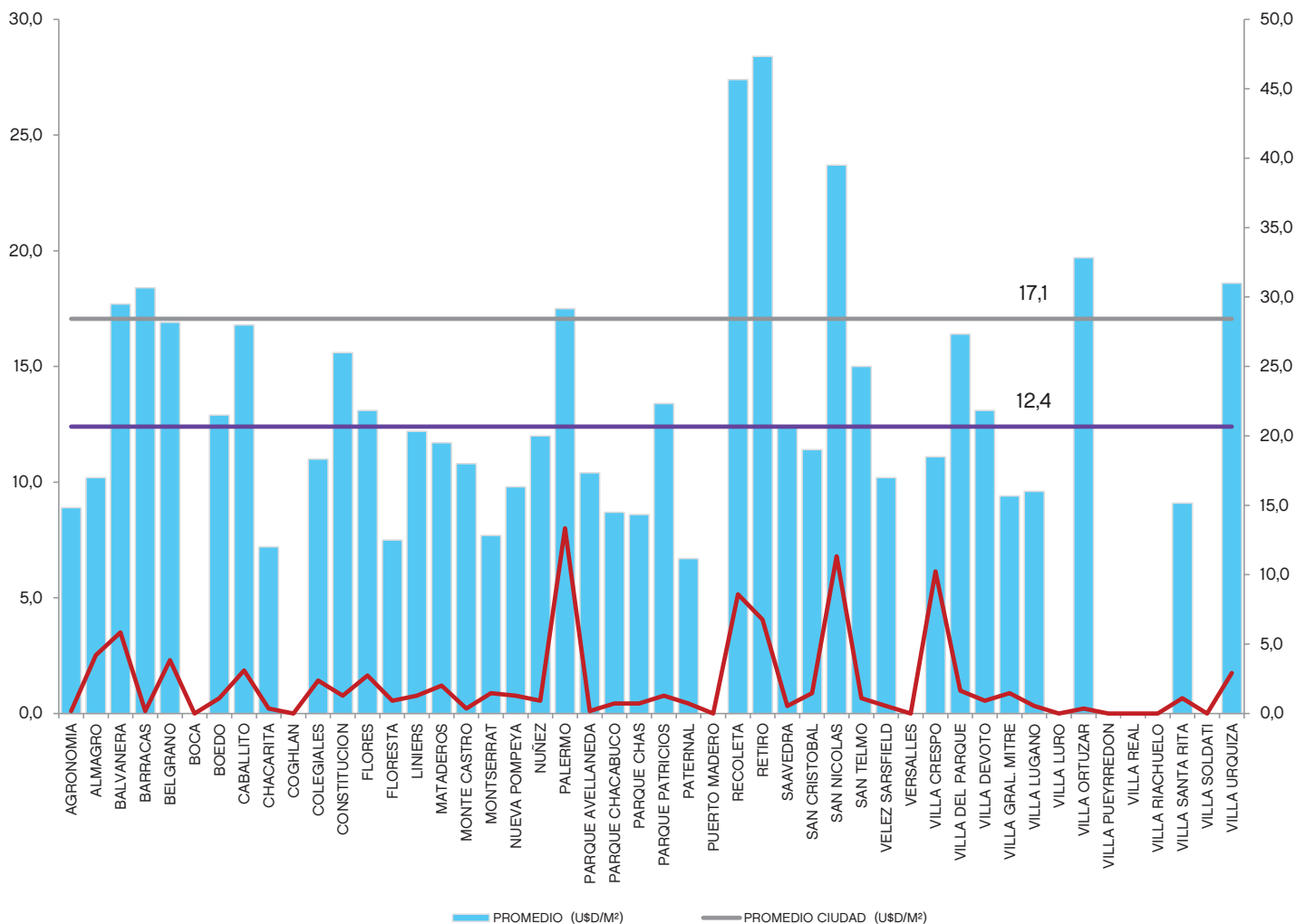
por encima del promedio Ciudad.

31 barrios

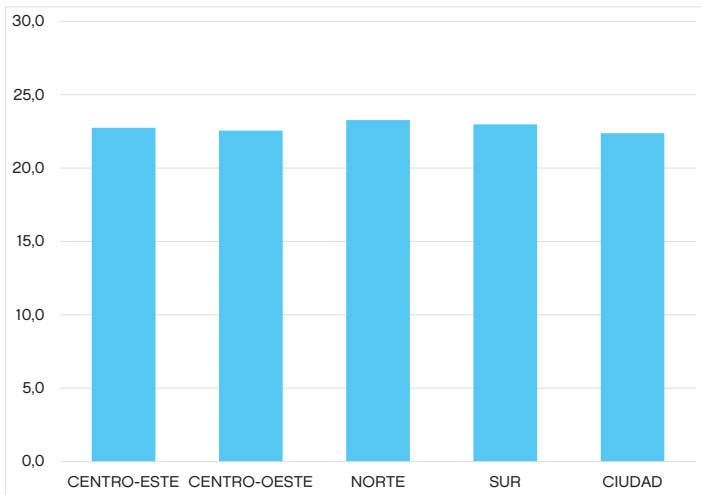
por debajo del promedio Ciudad.

9 barrios

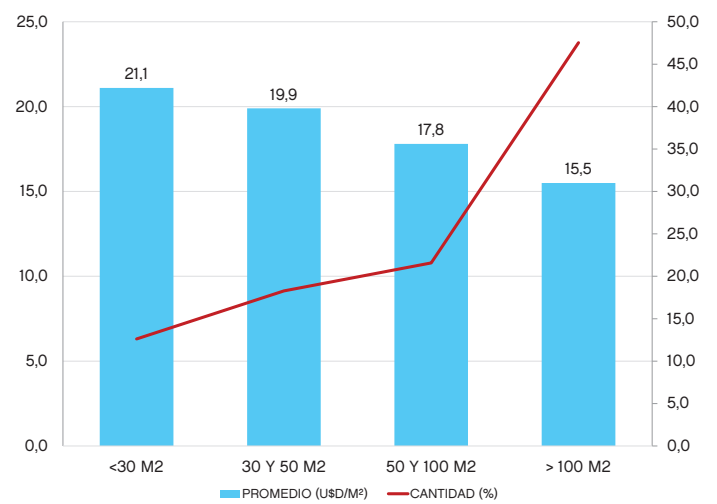
no registran ofertas.



USD/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²

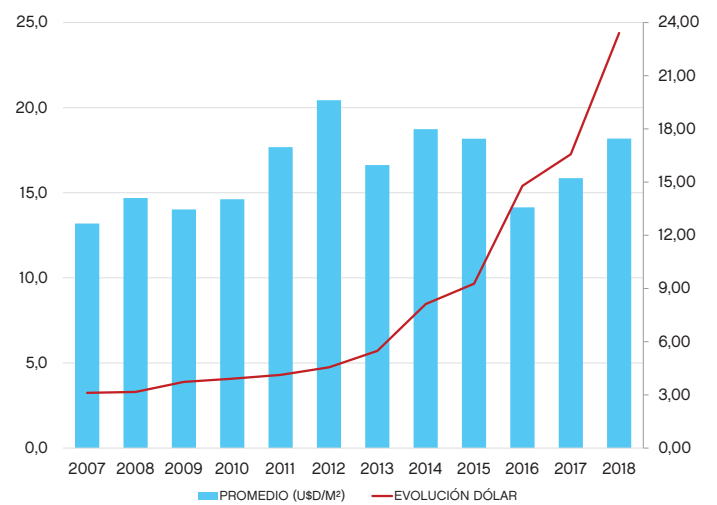


16,3% de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar:

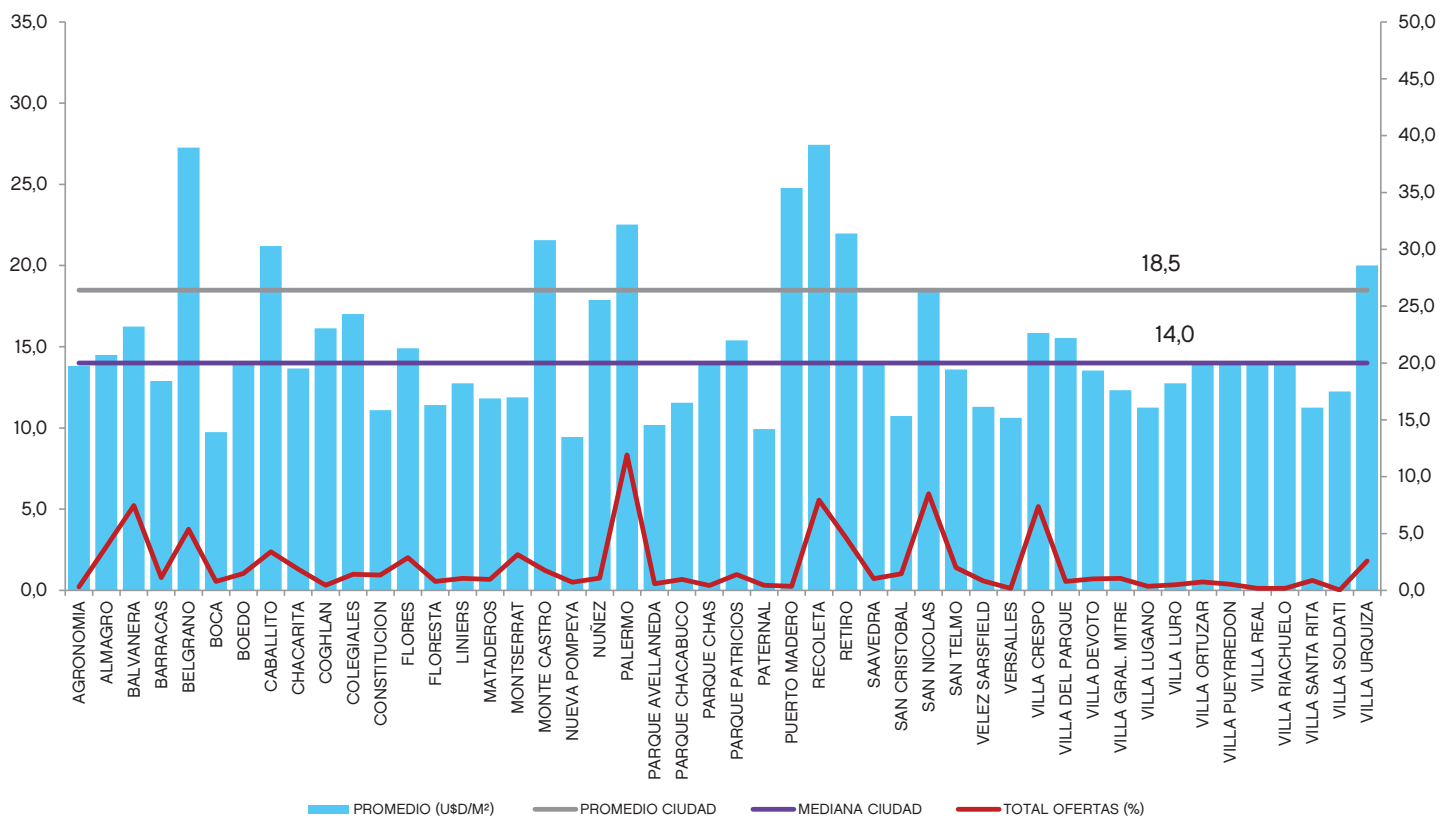
+24,7% más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

9 barrios no presentan ofertas
La Boca, Puerto Madero, Versalles, Villa Luro, Villa Pueyrredón, Villa Real y Villa Riachuelo.

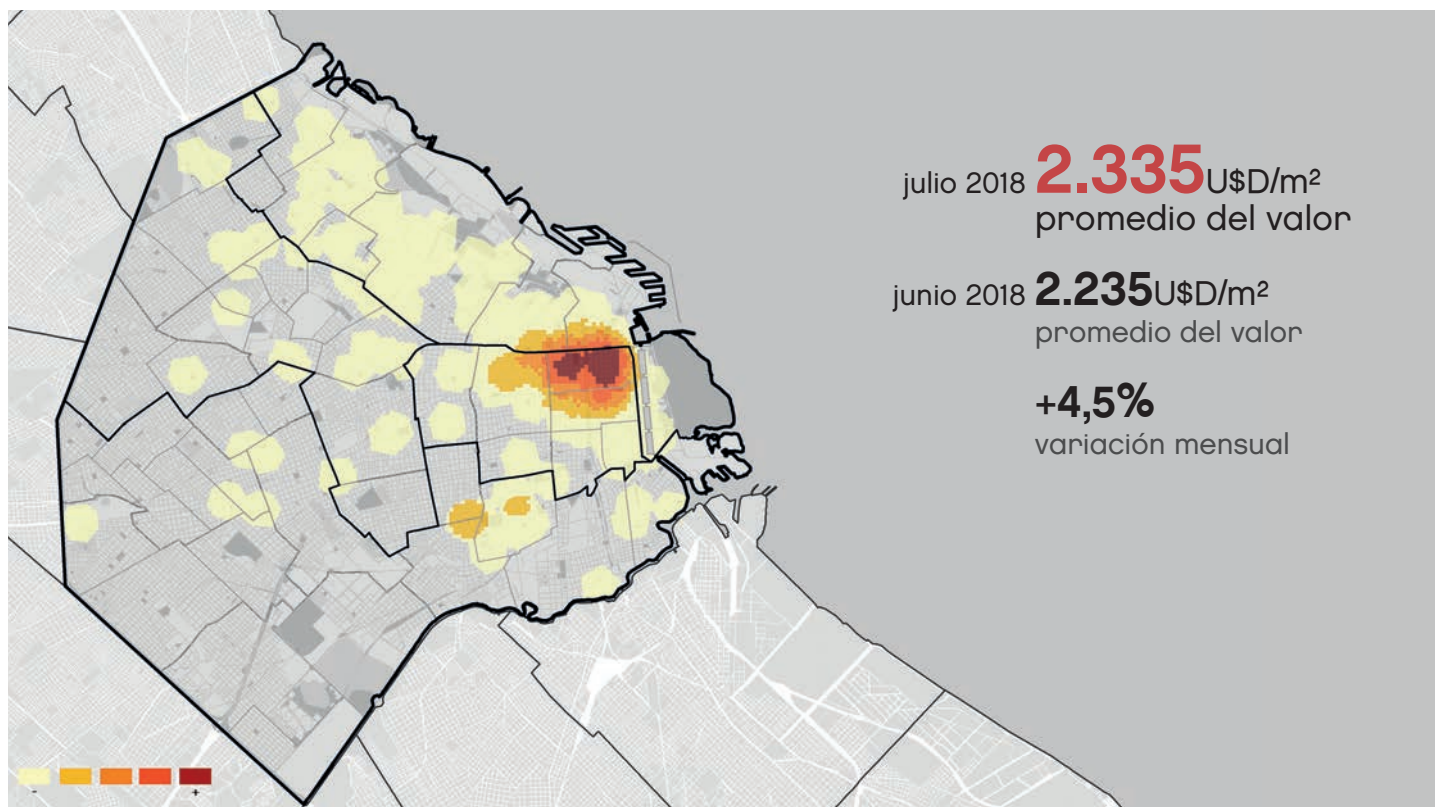
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Oficinas en venta • julio 2018



julio 2018 **2.335** USD/m²
promedio del valor

junio 2018 **2.235** USD/m²
promedio del valor

+4,5%
variación mensual

Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

20 barrios

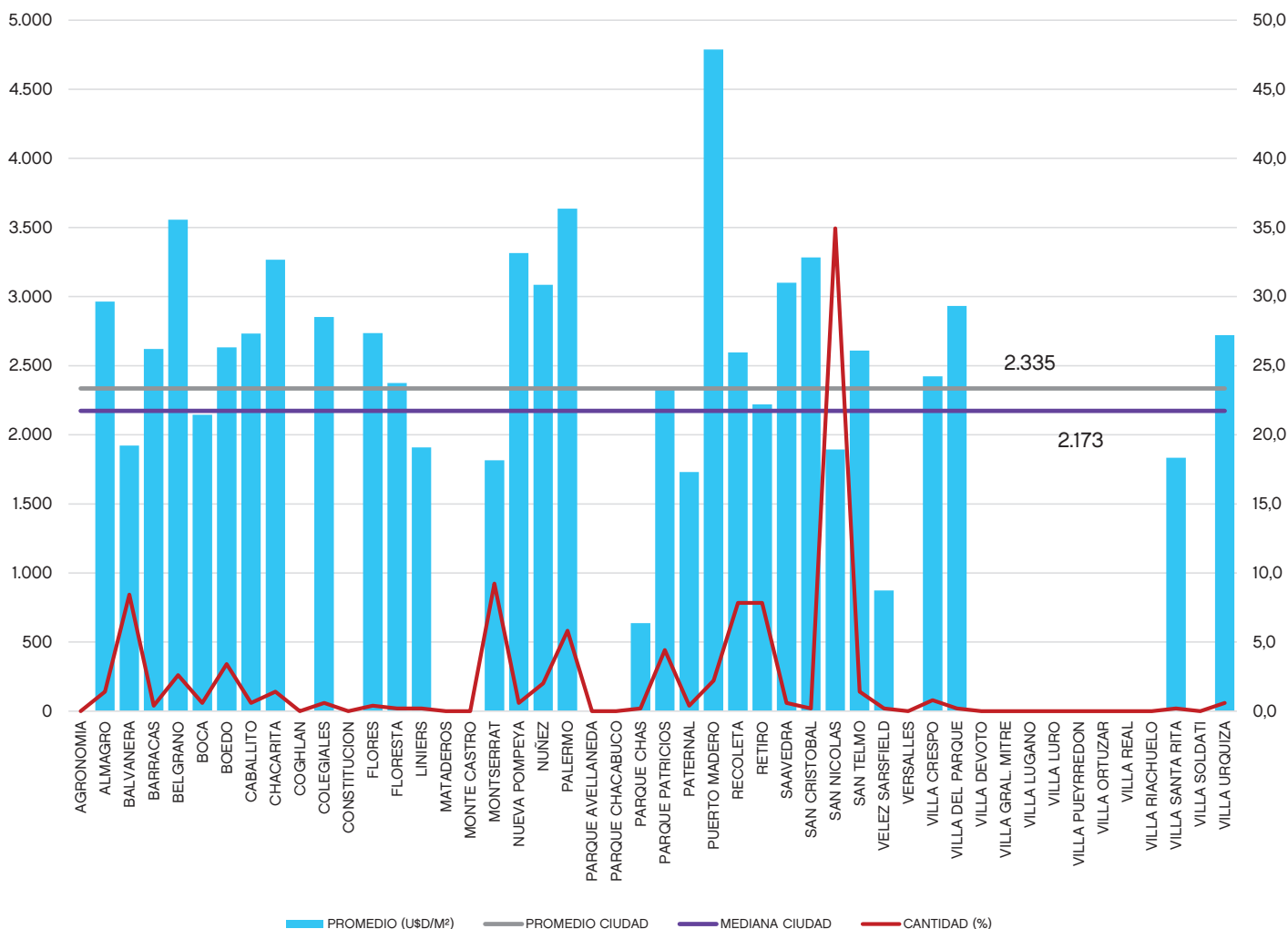
por encima del promedio Ciudad.

11 barrios

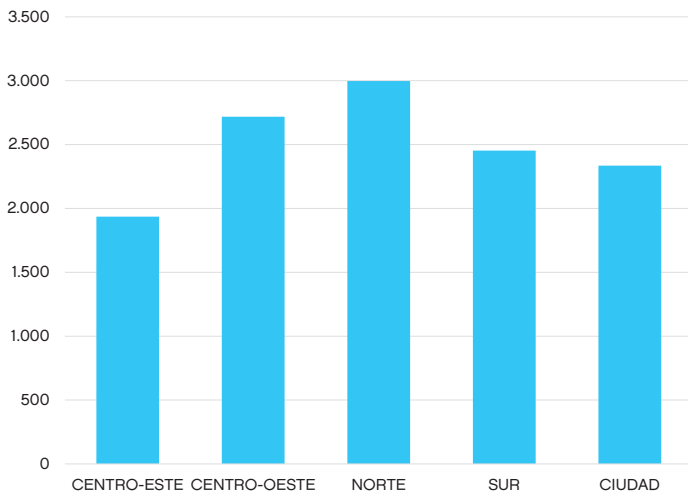
por debajo del promedio Ciudad.

17 barrios

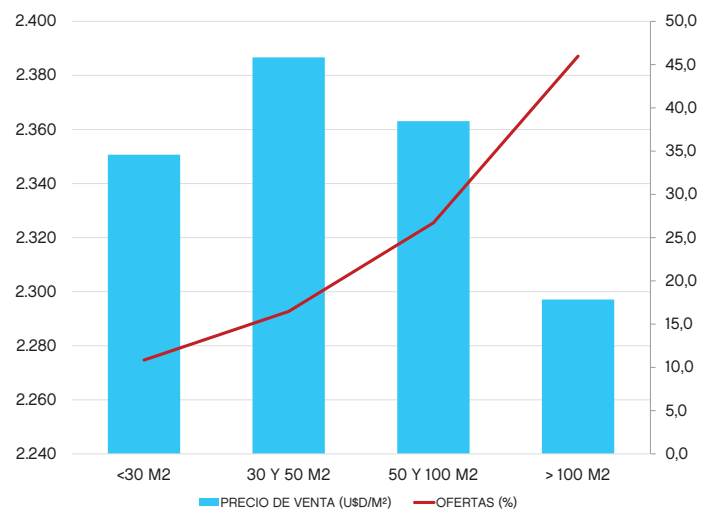
no registran ofertas.



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



Distribución porcentual de ofertas por m²



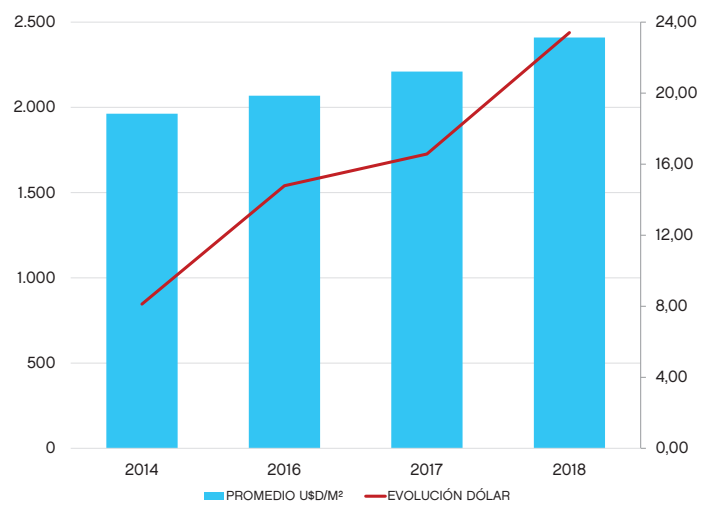
74,1% de la oferta se concentra en San Nicolás, Monserrat, Retiro, Palermo, Balvanera y Recoleta.

14,1% de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

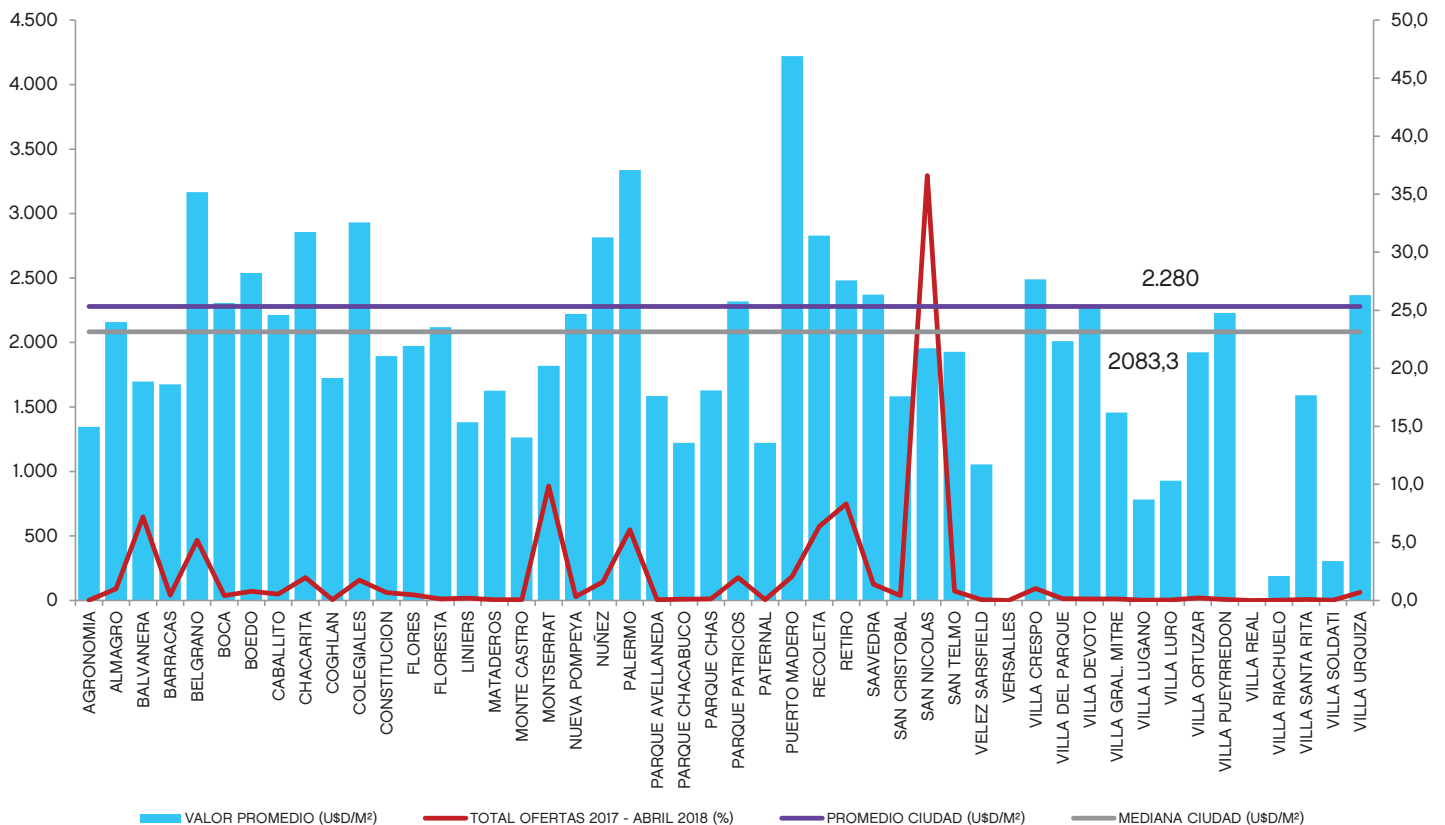
+20,3% más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

125 m² promedio del tamaño de las oficinas ofertadas en San Nicolás y **130 m²** en el barrio de Balvanera. El promedio del tamaño a nivel ciudad es **145 m²**.

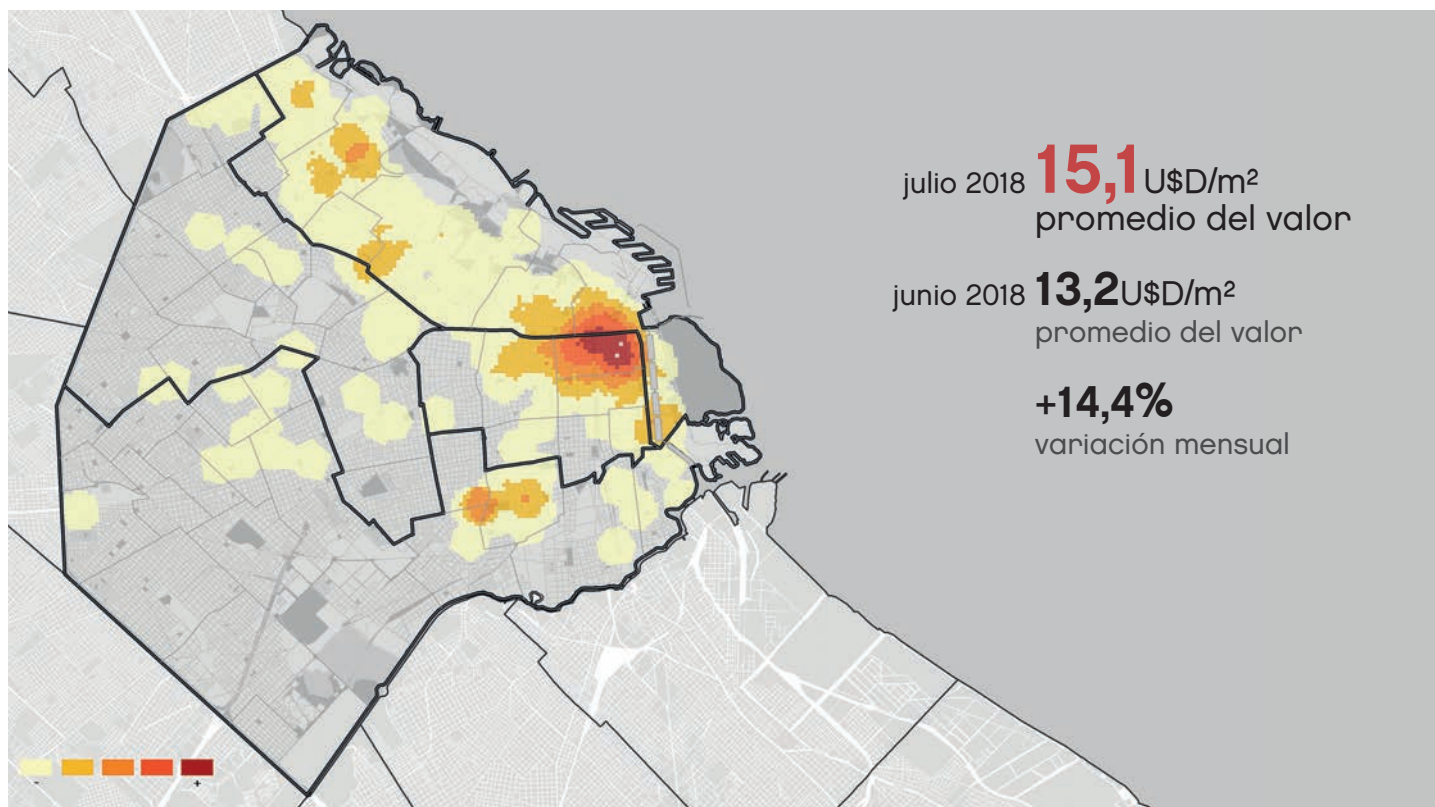
Evolución histórica



Total anual por Barrio



Oficinas en alquiler • julio 2018



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

13 barrios

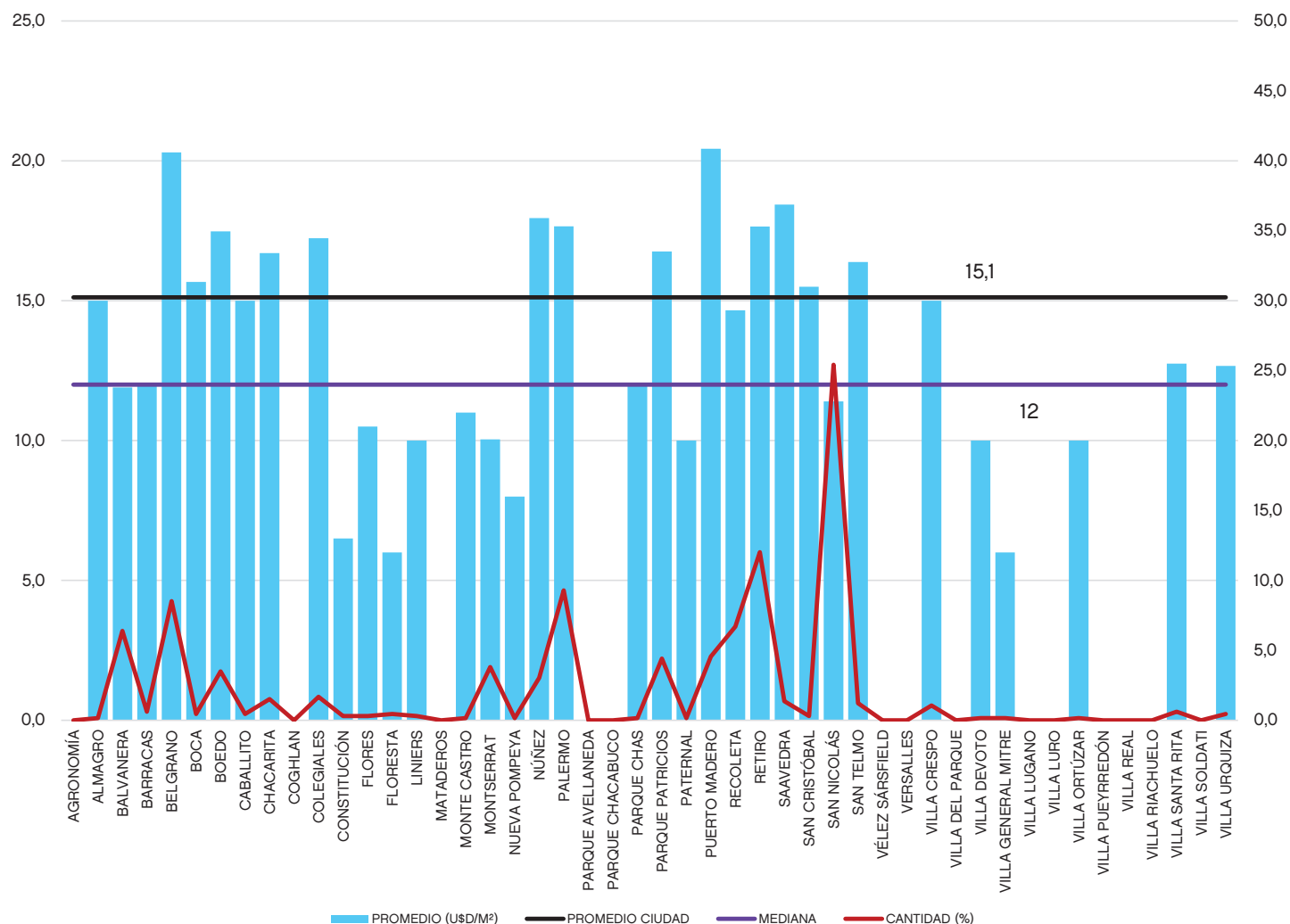
por encima del promedio Ciudad.

21 barrios

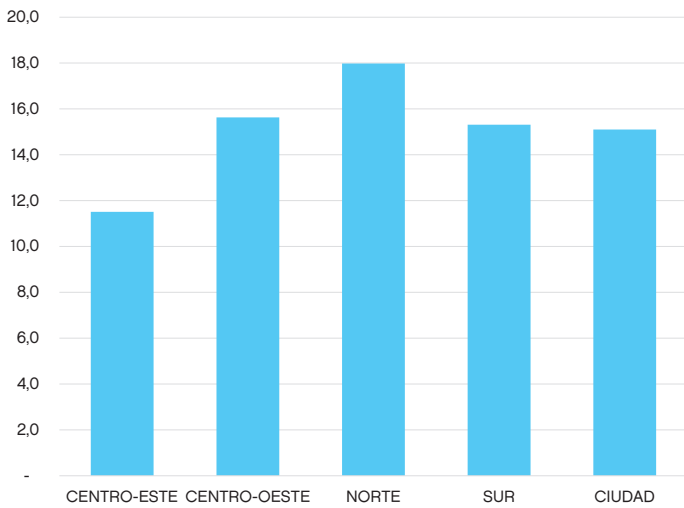
por debajo del promedio Ciudad.

14 barrios

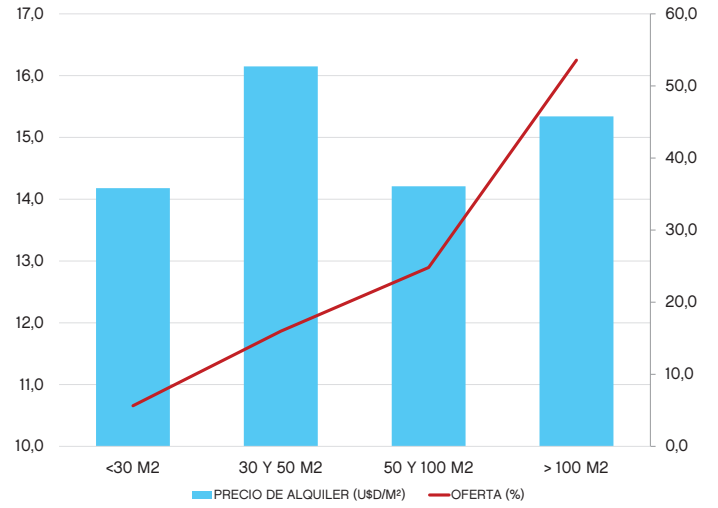
no registran ofertas.



USD/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



25,4%

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

18,9%

de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

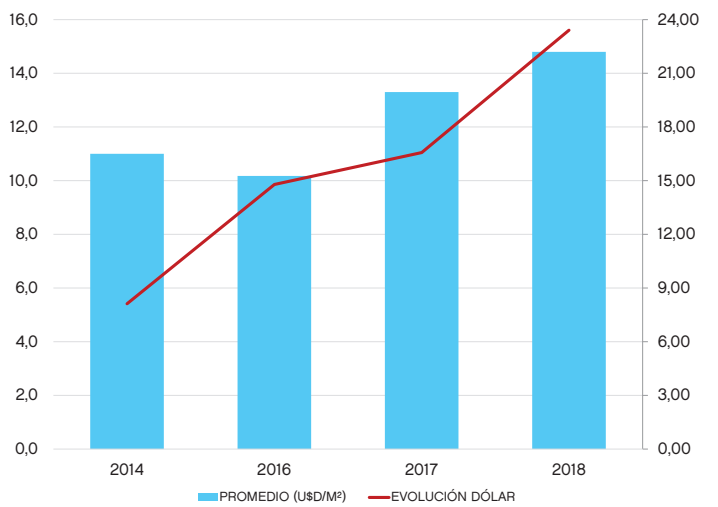
+18,7%

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

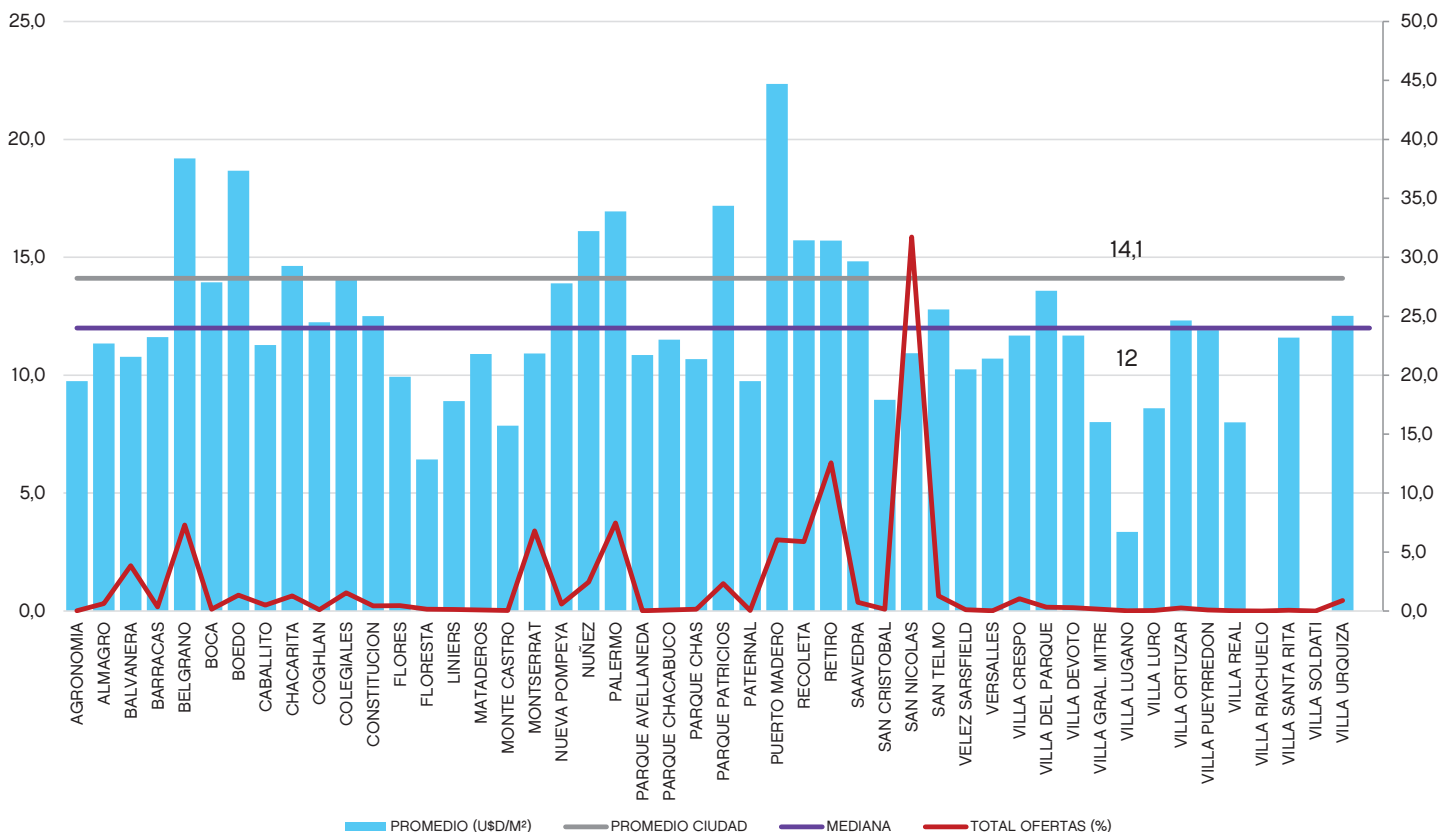
14 barrios

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

Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Director General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana
Guillermo Radavero

Coordinación general
María Emilia Persico

Coordinación de producción
Federico Tripoli - María Sol Belacin

Equipo
Julieta Piskulic
Gonzalo Lus Bietti
Florencia Ruppi
Paula Villa
Maximiliano Obrador
Julián Cheula
Ana Castillo
Sebastián Musachi
Cristian Porchia
Sebastián Schaller
Barbara García
Octavio Sanchez Otero

Diseño y maquetación
Alejandro Ambrosone

Fotografía
Ariel Grinberg
Julio Juarez
Mariano Bachini
Gustavo Rey

Programación de software
Ignacio Casinelli Esviza
Juan Antenucci
Gonzalo Varisco



Buenos Aires Ciudad

