

**Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte**  
**Subsecretaría de Planeamiento**

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

AGOSTO 2018

**DINÁMICA URBANA**



**Buenos Aires Ciudad**



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

<b>total obras</b>	
agosto 2018	<b>278.211</b> m <sup>2</sup> 119 obras
julio 2018	<b>268.515</b> m <sup>2</sup> (+4%) 134 obras
agosto 2017	<b>172.615</b> m <sup>2</sup> (+61,2%) 81 obras
<b>+5.000 m<sup>2</sup></b>	
agosto 2018	<b>131.632</b> m <sup>2</sup> 11 obras
julio 2018	<b>73.902</b> m <sup>2</sup> (+78,1%) 7 obras
agosto 2017	<b>59.419</b> m <sup>2</sup> (+121,5%) 4 obras

### Finales de obra

<b>total obras</b>	
agosto 2018	<b>121.448</b> m <sup>2</sup> 122 obras
julio 2018	<b>161.717</b> m <sup>2</sup> (-24,9%) 90 obras
agosto 2017	<b>144.388</b> m <sup>2</sup> (-15,9%) 106 obras
<b>+5.000 m<sup>2</sup></b>	
agosto 2018	<b>23.265</b> m <sup>2</sup> 3 obras
julio 2018	<b>77.050</b> m <sup>2</sup> (-69,8%) 1 obra
agosto 2017	<b>44.354</b> m <sup>2</sup> (-47,5%) 1 obra

### Obras iniciadas

agosto 2018	<b>453.068</b> m <sup>2</sup> 184 obras
julio 2018	<b>383.603</b> m <sup>2</sup> (+18,1%) 148 obras
agosto 2017	<b>286.234</b> m <sup>2</sup> (+58,3%) 108 obras

### Terrenos en venta

agosto 2018	<b>2.543</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
julio 2018	<b>2.671</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
<b>-4,8%</b> variación mensual	

### Departamentos a estrenar en venta

agosto 2018	<b>3.321</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
julio 2018	<b>3.432</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
<b>-3,2%</b> variación mensual	
<b>+12,6%</b> % variación a estrenar/usado	

### Departamentos usados en venta

agosto 2018	<b>2.949</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
julio 2018	<b>2.962</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
<b>-0,4%</b> variación mensual	
<b>-11,2%</b> % variación a estrenar/usado	

### Departamentos a estrenar en alquiler

agosto 2018	<b>14.500</b> \$ valor de la mediana
julio 2018	<b>14.418</b> \$ valor de la mediana
<b>+0,6%</b> variación mensual	
<b>+3,7%</b> % variación a estrenar/usado	

### Departamentos usados en alquiler

agosto 2018	<b>13.978</b> \$ mediana del valor
julio 2018	<b>13.000</b> \$ valor de la mediana
<b>+7,5%</b> variación mensual	
<b>-3,6%</b> % variación a estrenar/usado	

## 2018 AGOSTO DINÁMICA URBANA

### Locales comerciales en venta

agosto 2018	<b>2.896</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
julio 2018	<b>3.009</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
<b>-3,7%</b> variación mensual	

### Locales comerciales en alquiler

agosto 2018	<b>14,1</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
julio 2018	<b>17,1</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
<b>-17,5%</b> variación mensual	

### Oficinas en venta

agosto 2018	<b>2.402</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
julio 2018	<b>2.335</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
<b>+2,9%</b> variación mensual	

### Oficinas en alquiler

agosto 2018	<b>11,21</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
julio 2018	<b>15,1</b> USD/m <sup>2</sup> promedio del valor
<b>-25,8%</b> variación mensual	



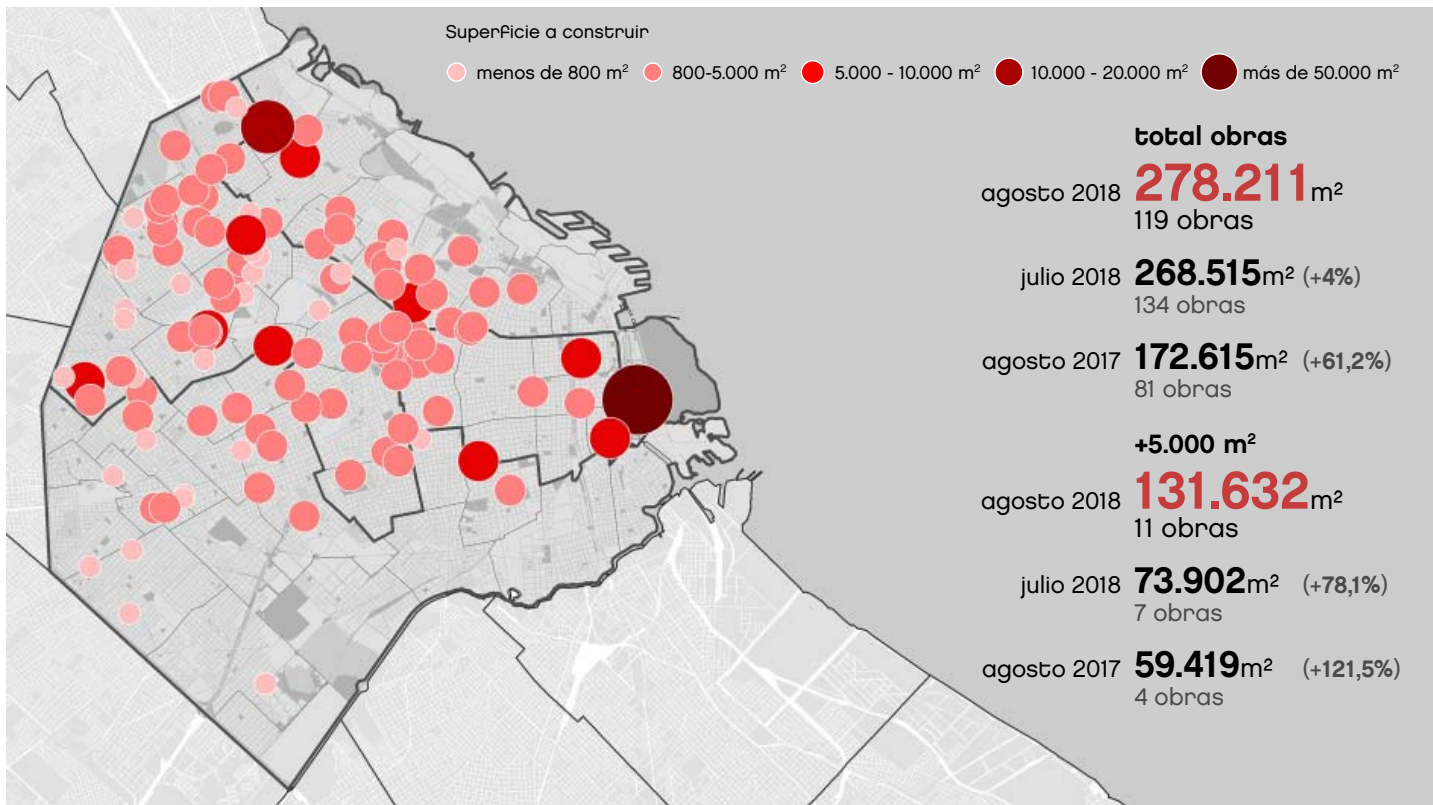


- 11 Obras nuevas registradas
- 13 Finales de obra
- 15 Obras más de 5.000 m<sup>2</sup>
- 16 Obras iniciadas
- 18 Terrenos en venta
- 20 Departamentos a estrenar en venta
- 22 Departamentos usados en venta
- 24 Departamentos a estrenar en alquiler
- 26 Departamentos usados en alquiler
- 28 Locales comerciales en venta
- 30 Locales comerciales en alquiler
- 32 Oficinas en venta
- 34 Oficinas en alquiler





## Obras nuevas registradas • agosto 2018



Obras nuevas registradas por barrio

### 26 barrios

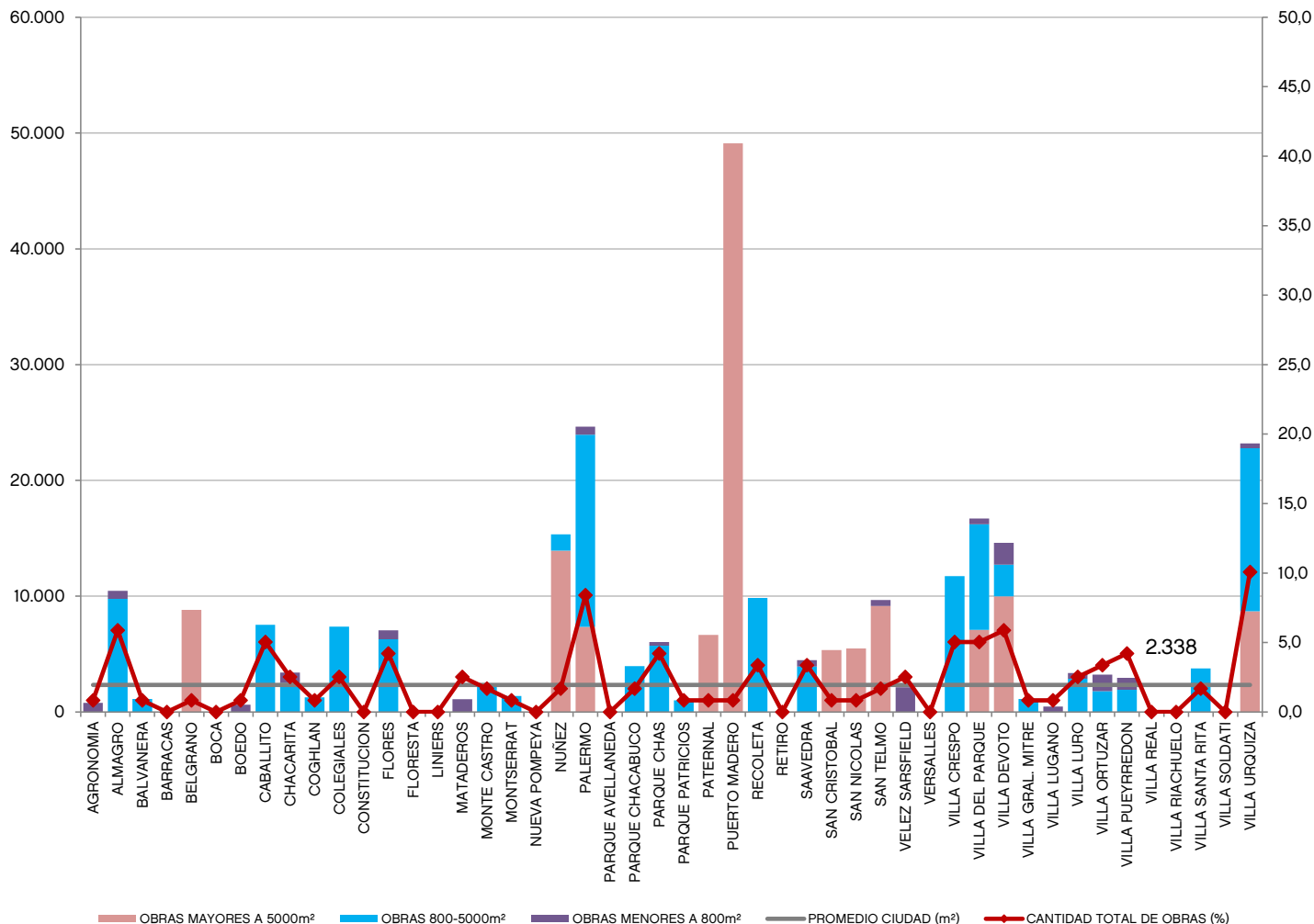
por encima del promedio Ciudad.

### 10 barrios

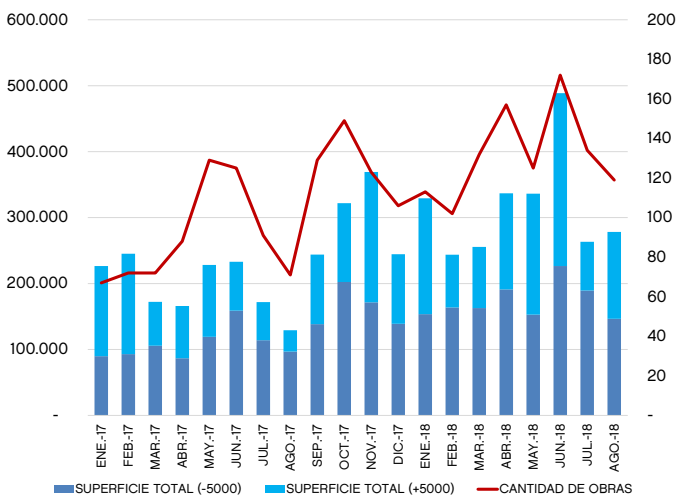
por debajo del promedio Ciudad.

### 12 barrios

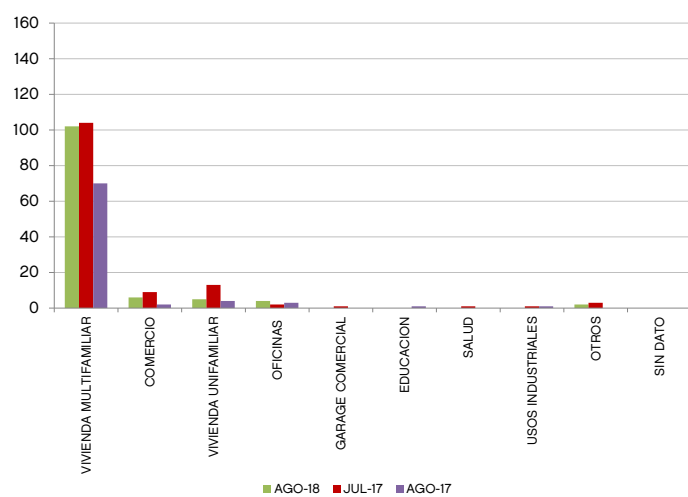
no registraron obras nuevas.



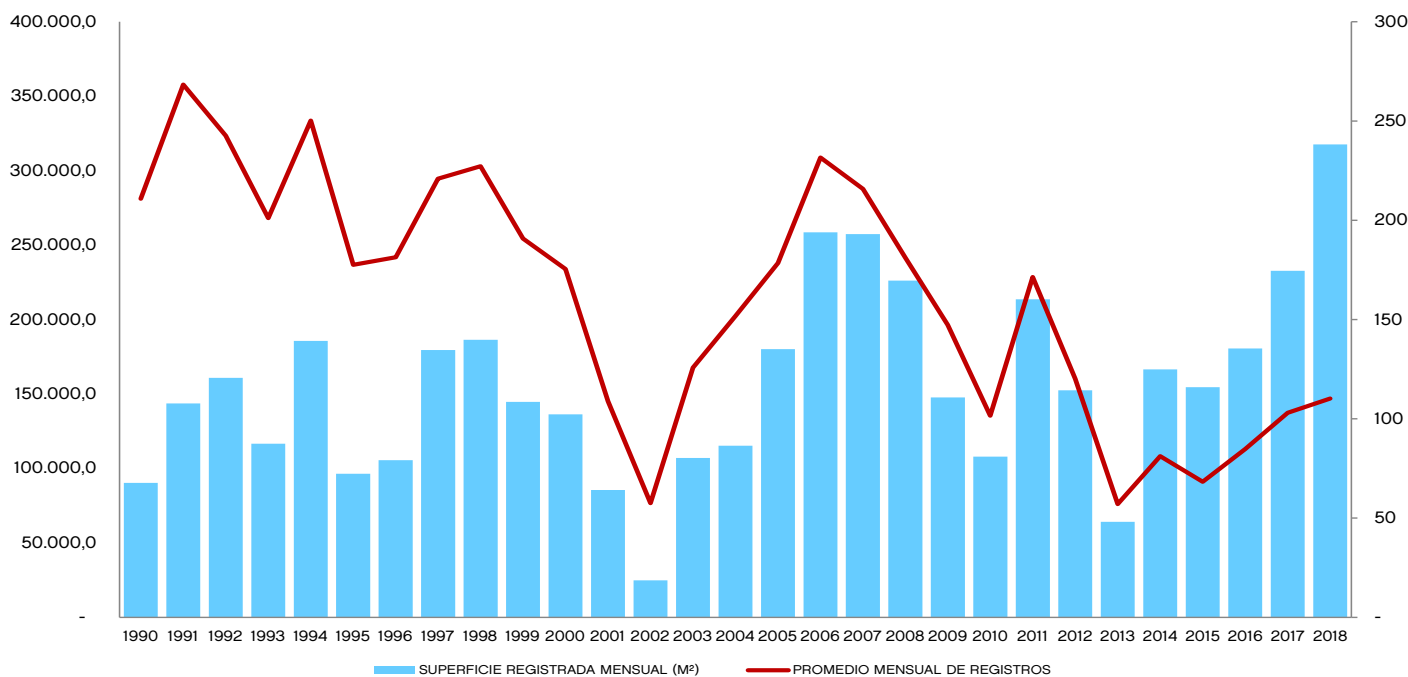
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-18



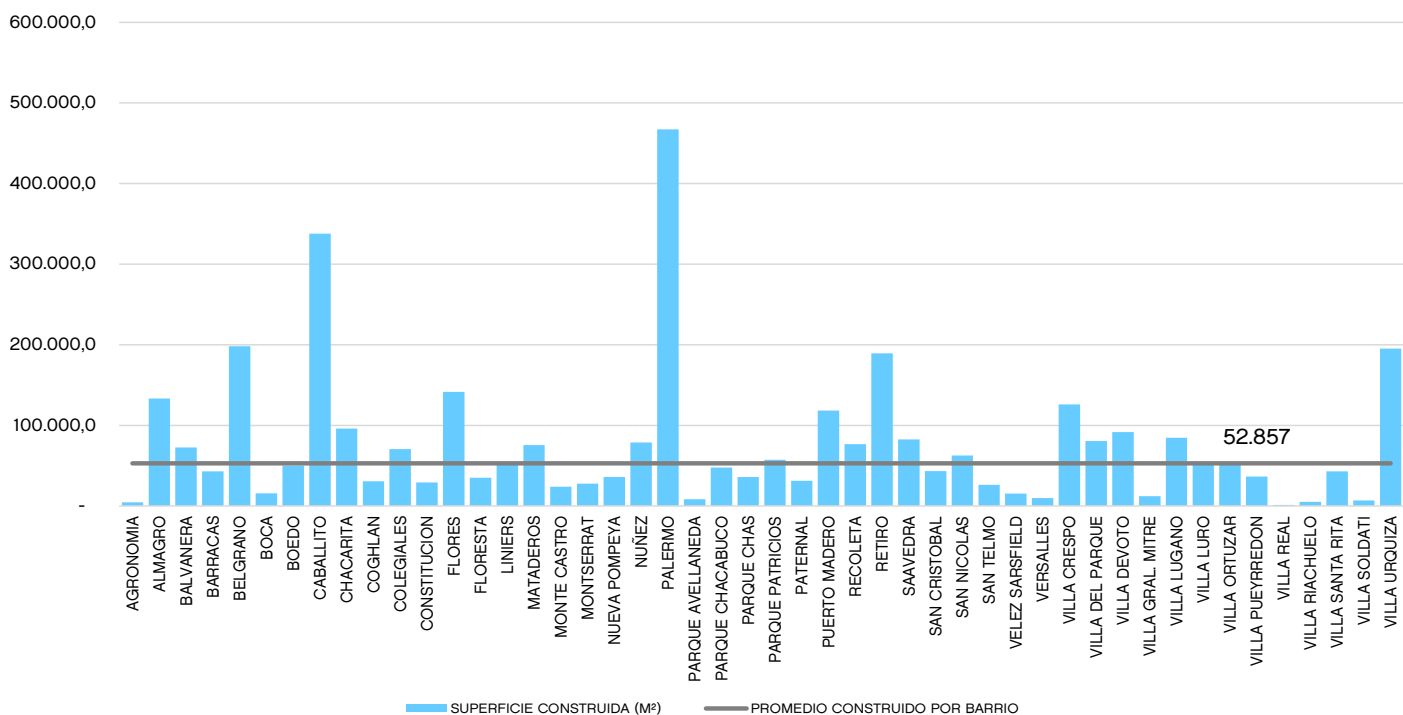
Destino de usos



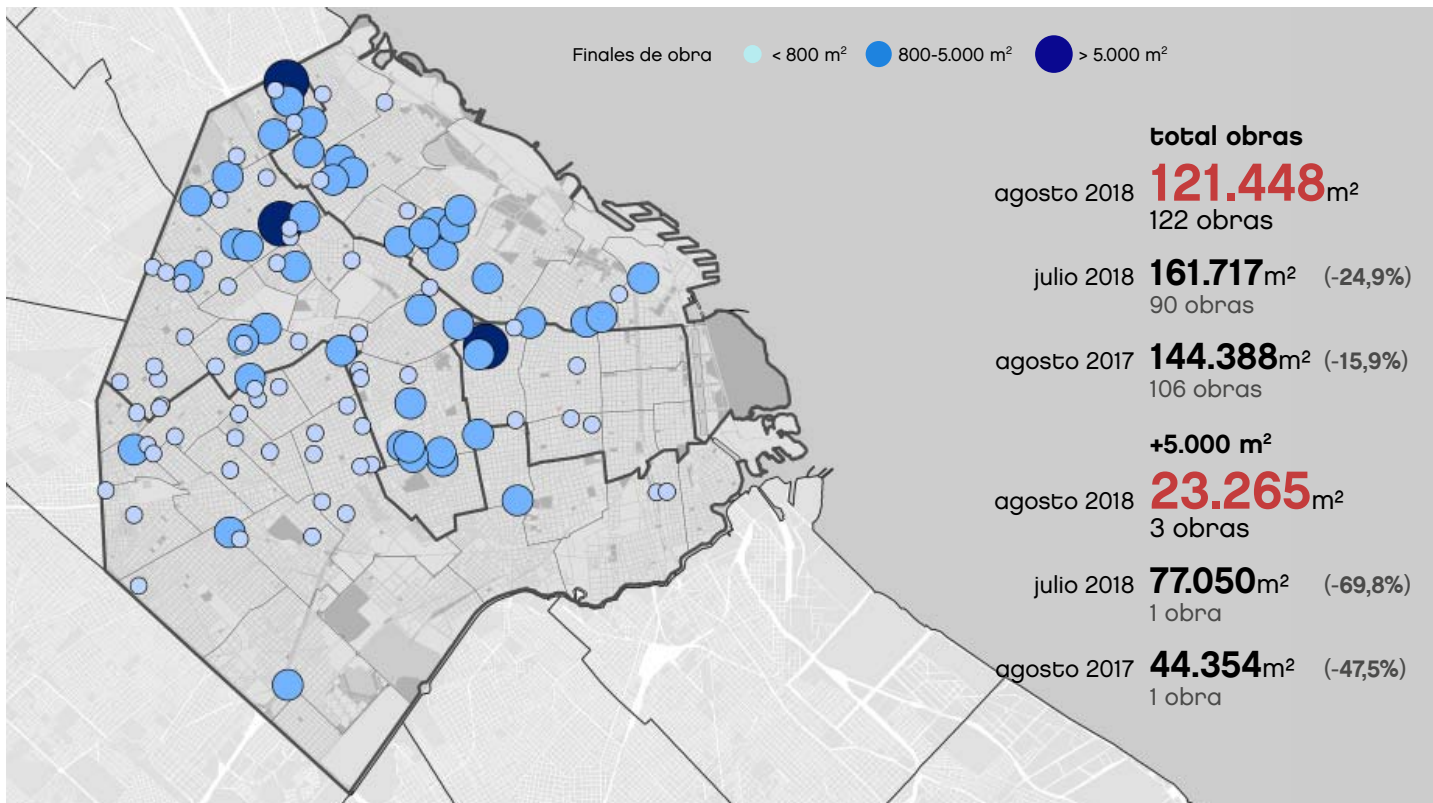
Evolución histórica



Total anual por barrio



## Finales de obra • agosto 2018



Finales de obra por barrio

### 25 barrios

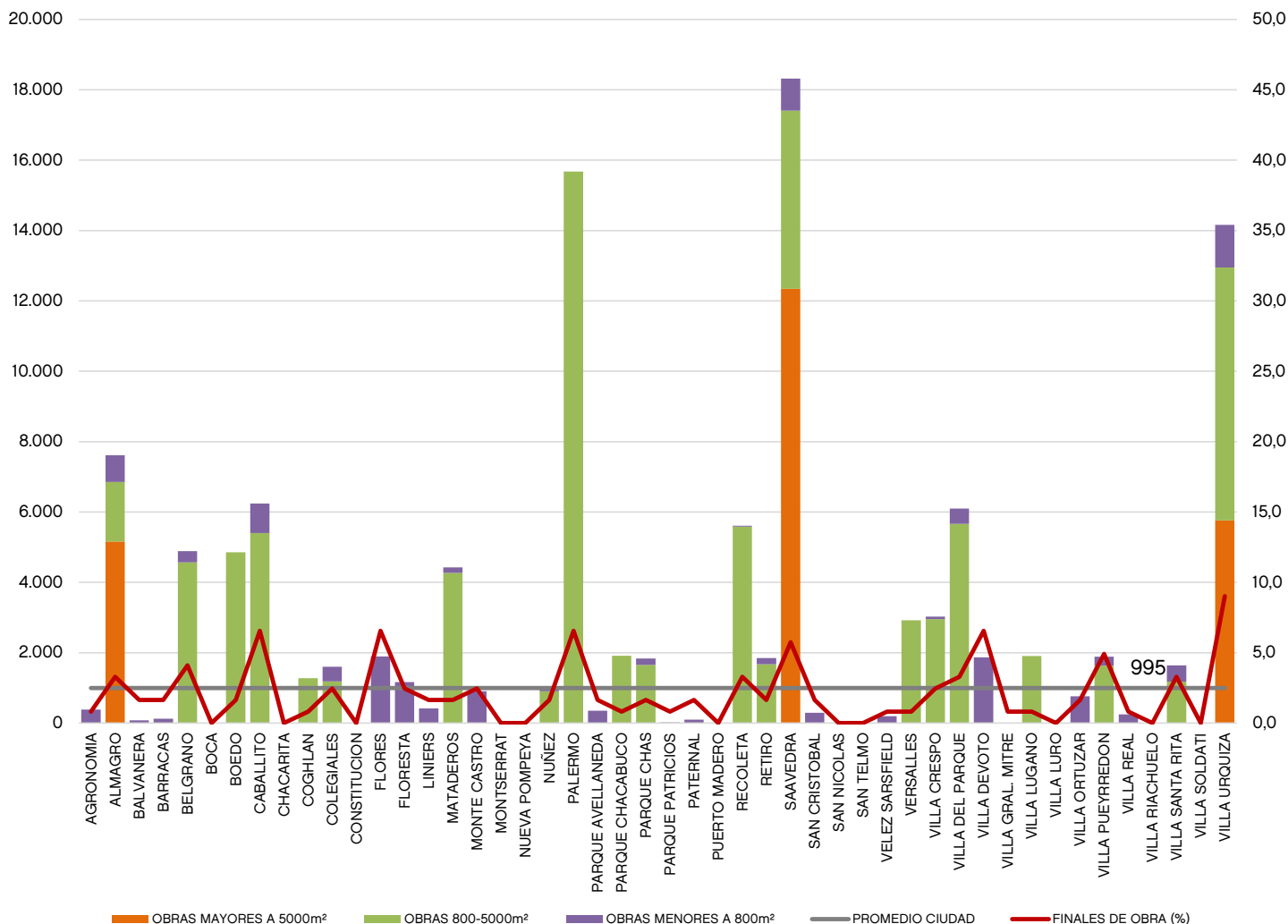
por encima del promedio Ciudad.

### 12 barrios

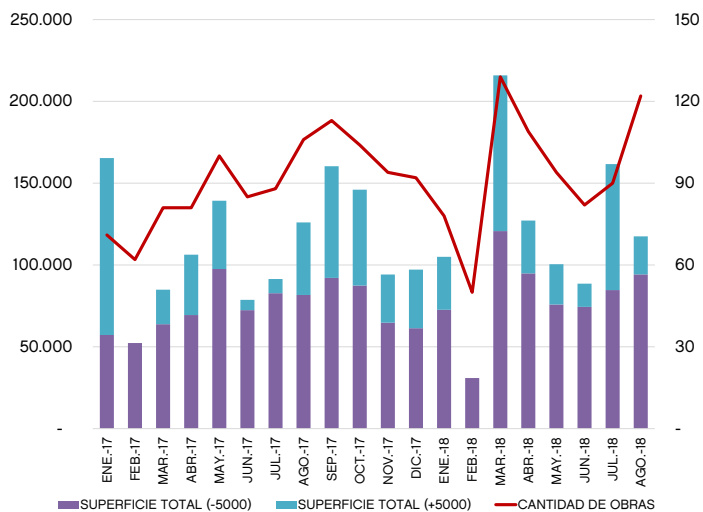
por debajo del promedio Ciudad.

### 11 barrios

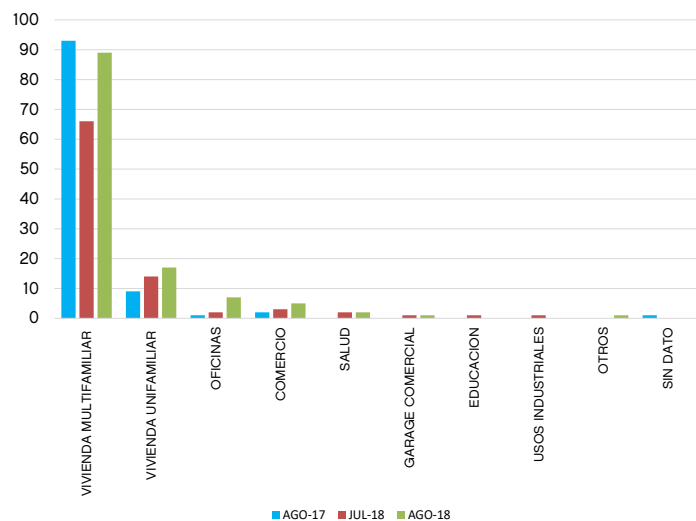
no registran Finales de obra.



Finales de obra según superficie



Cantidad según el Uso



**Promedio de la obra**

Agosto 2018: **995** m<sup>2</sup>  
 Agosto 2017: **1.362** m<sup>2</sup>

**Superficie**

**47%**

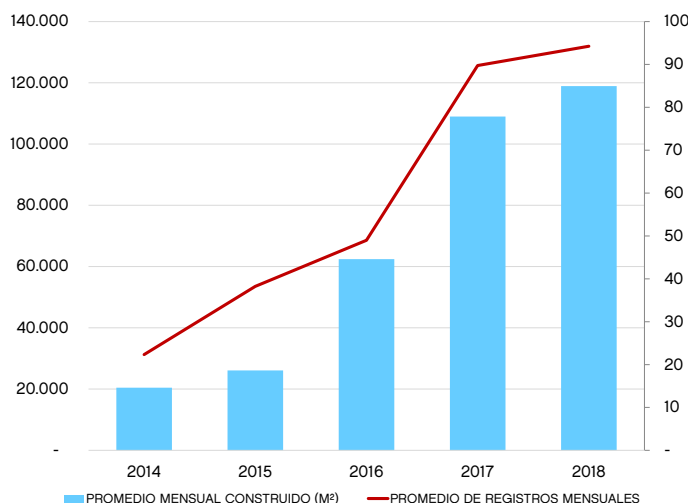
**4 Barrios que concentran la mayor cantidad de m<sup>2</sup>**

Saavedra, Palermo, Villa Urquiza y Caballito.

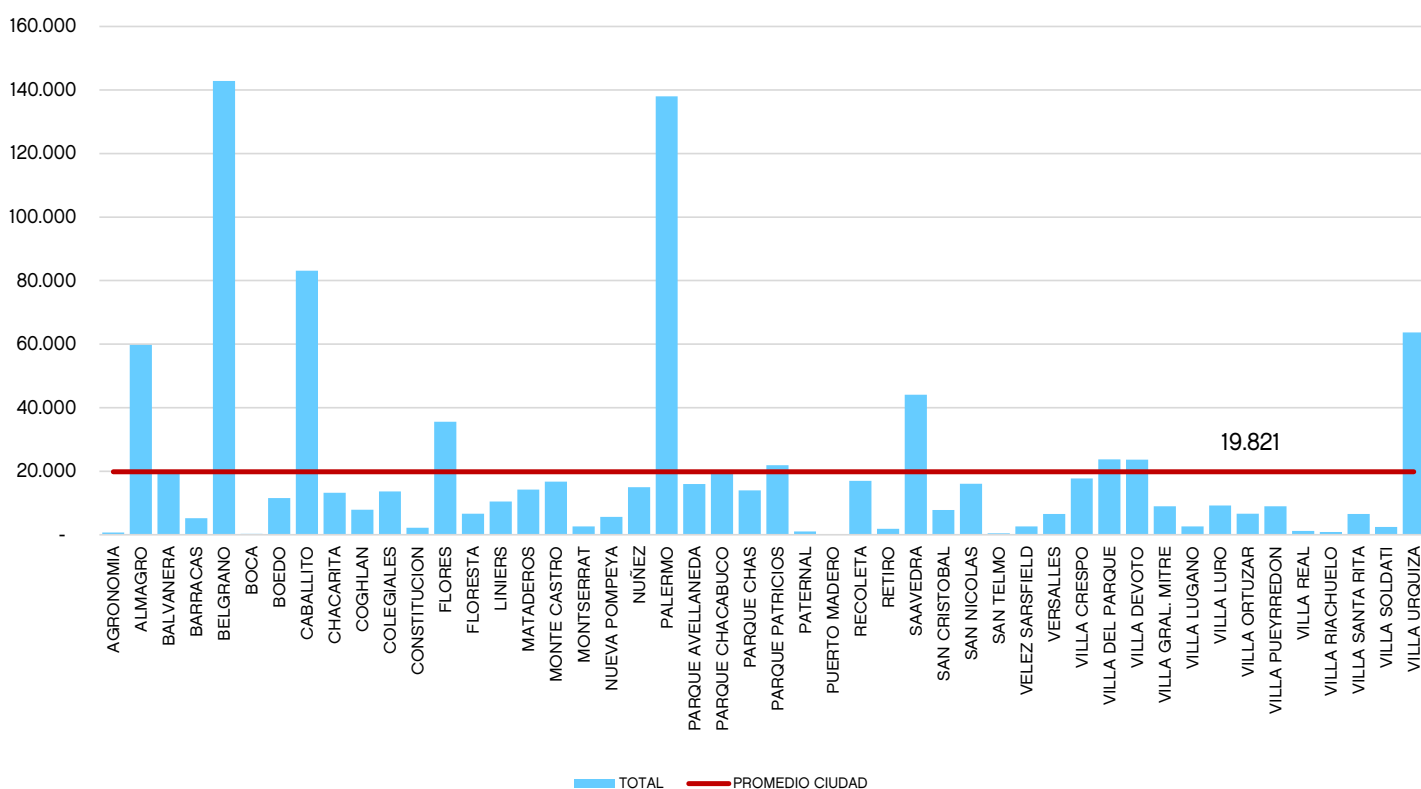
**Cantidad según el Uso**

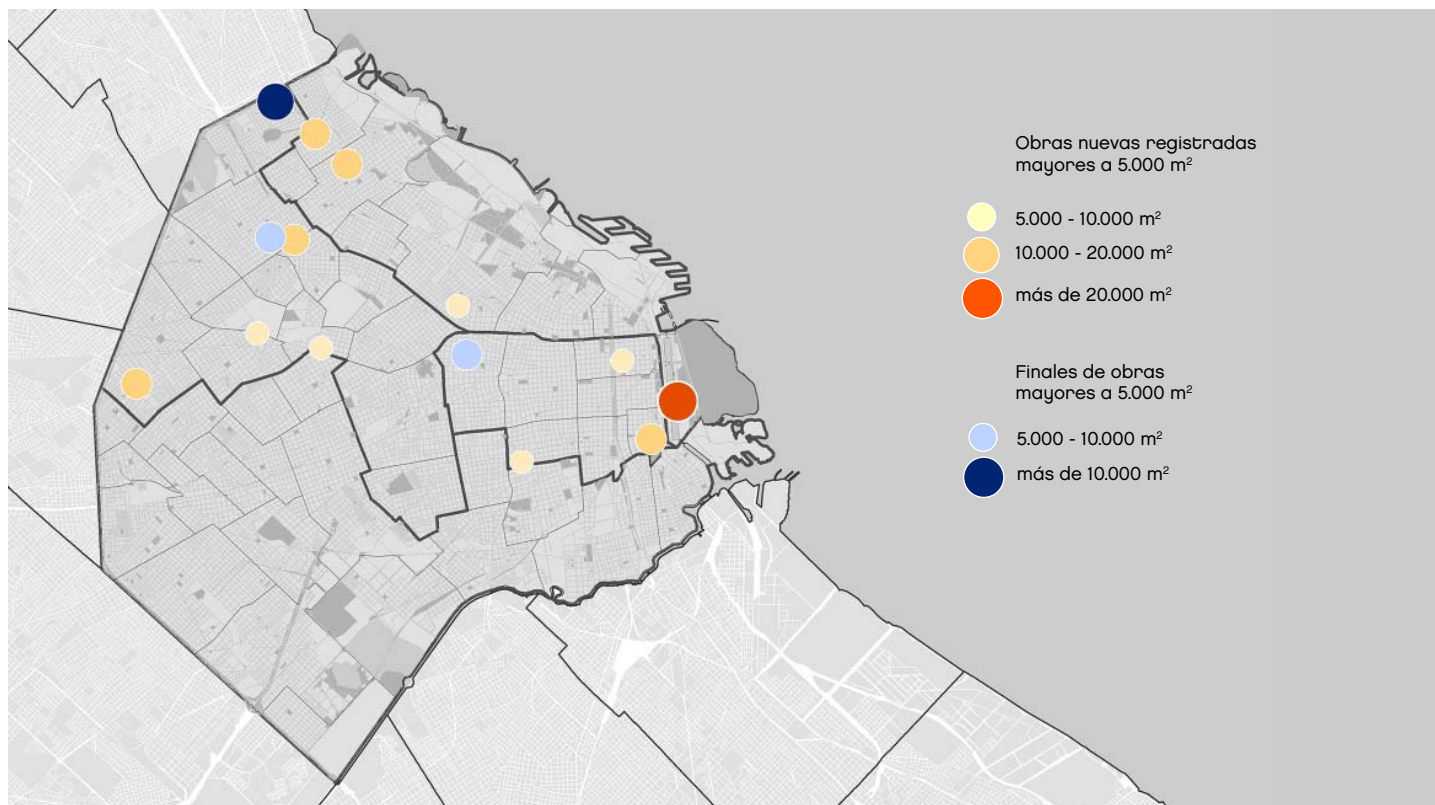
**72,9%** viviendas multiFamiliares  
**13,9%** vivienda uniFamiliares

Evolución histórica



Superficie total registrada anual



Obras más de 5.000 m<sup>2</sup> • agosto 2018

## Obras nuevas registradas - agosto 2018

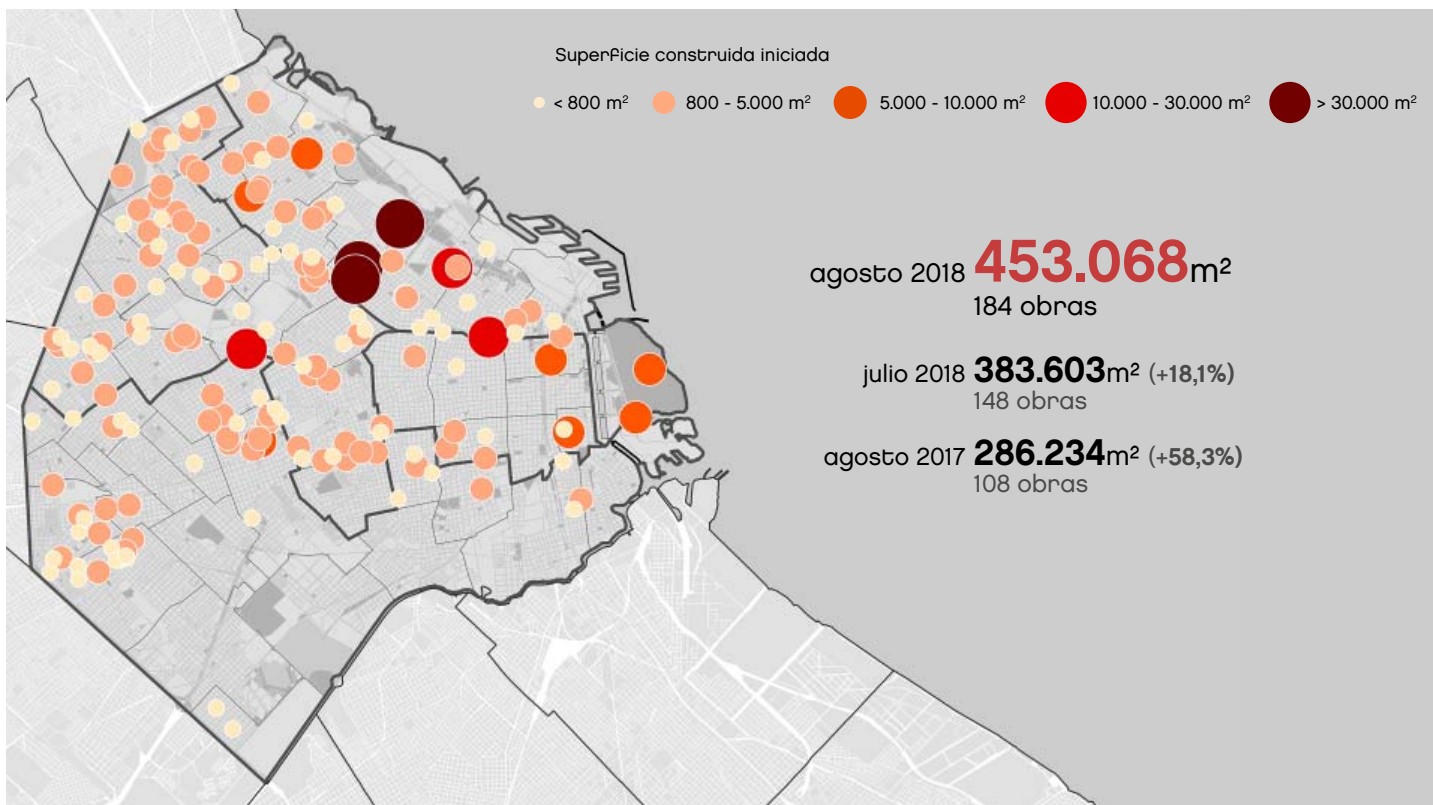
Dirección	N° expediente	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Tipo de obra
J. MANSO 1401	29752633/17	49.103,58	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
CABILDO 3560/68	24904085/18	13.943,11	OBRA NUEVA
F. BEIRO 4855/79	18533856/18	9.998,77	OBRA NUEVA
COCHABAMBA 354/70	18184115/17	9.156,35	OBRA NUEVA
MONROE 2256/72	39266090/15	8.815,00	OBRA NUEVA
SAN MARTÍN 2655/75	22557676/17	8.697,49	OBRA NUEVA
S. ORTIZ 1486/500	27738080/17	7.352,85	OBRA NUEVA
SAN MARTÍN 4606/16	30288178/17	7.090,00	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
D. ÁLVAREZ 2404/10	30364084/17	6.648,74	OBRA NUEVA
SARMIENTO 843/73	12848674/18	5.478,82	OBRA NUEVA
PAVÓN 3062	21452551/18	5.347,46	OBRA NUEVA

## Finales de obra - agosto 2018

Dirección	N° expediente	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Tipo de obra
PICO 2924	21952716/16	12.344,17	OBRA NUEVA
MENDOZA 4834	20822413/17	5.758,47	MODIFICACIÓN
AV. CORRIENTES 4180	12717499/2018	5.162,15	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL



## Obras iniciadas • agosto 2018



Obras iniciadas (m<sup>2</sup>). Agosto 2018

### 24 barrios

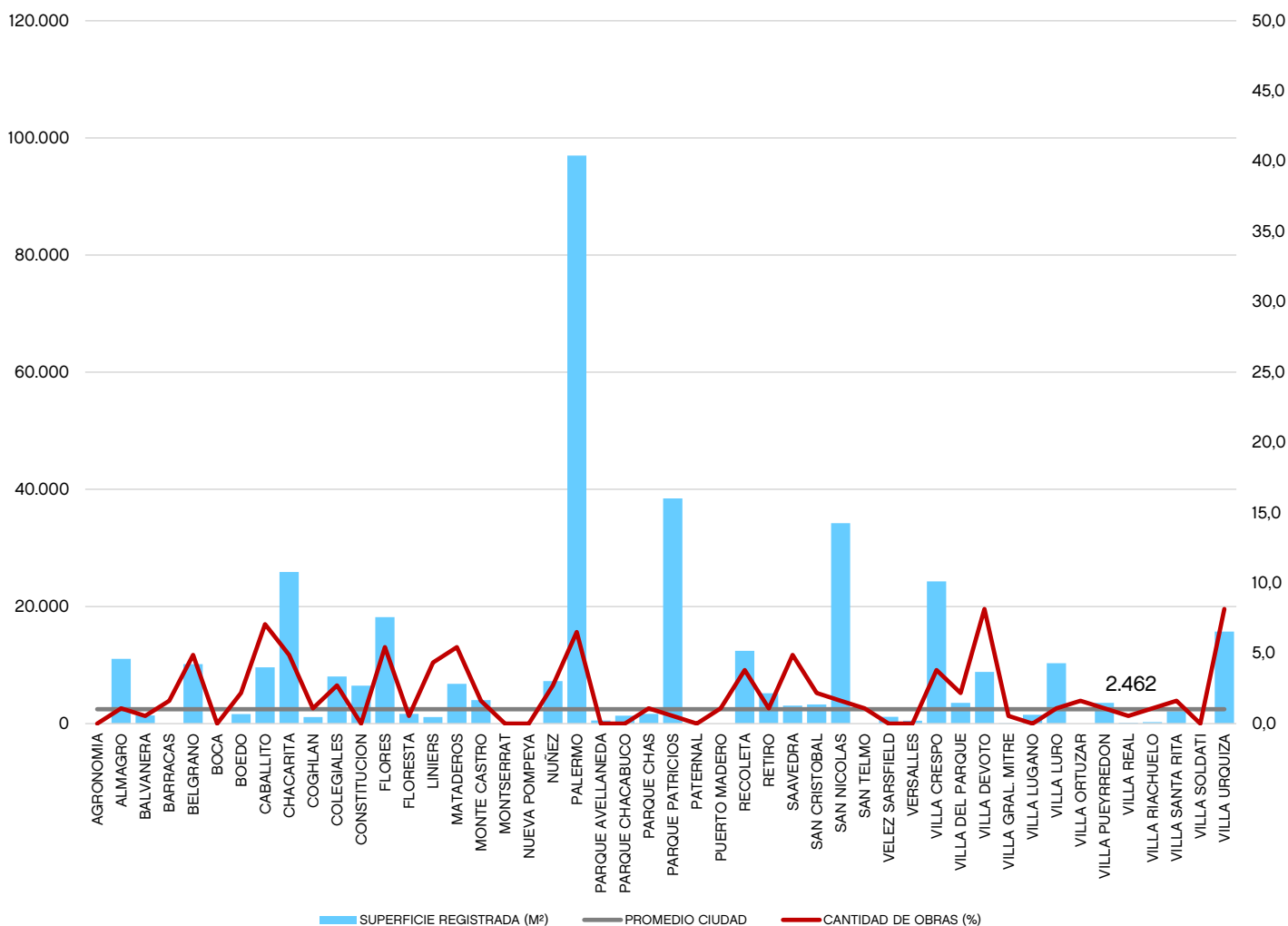
por encima del promedio Ciudad.

### 12 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

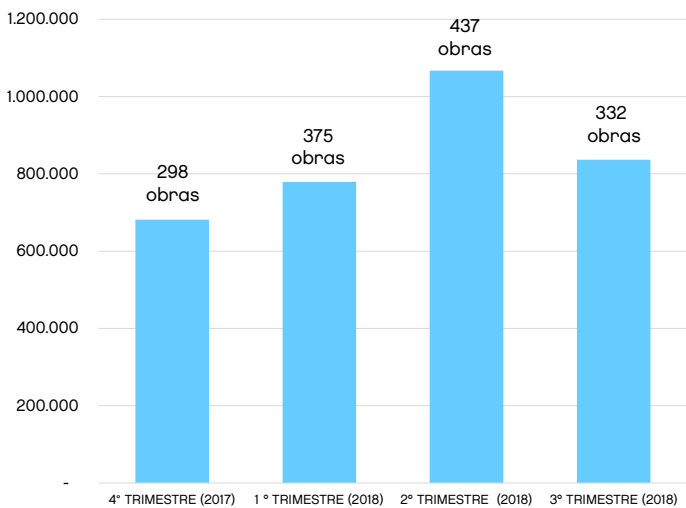
### 12 barrios

no presentan registros.

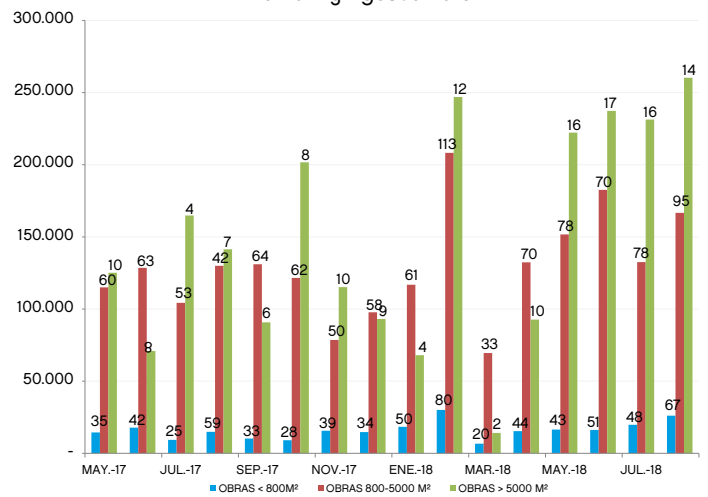




Cantidad de m² iniciados por trimestre



Superficie mensual a construir según tamaño de la obra.  
Año 2017 y Agosto 2018.

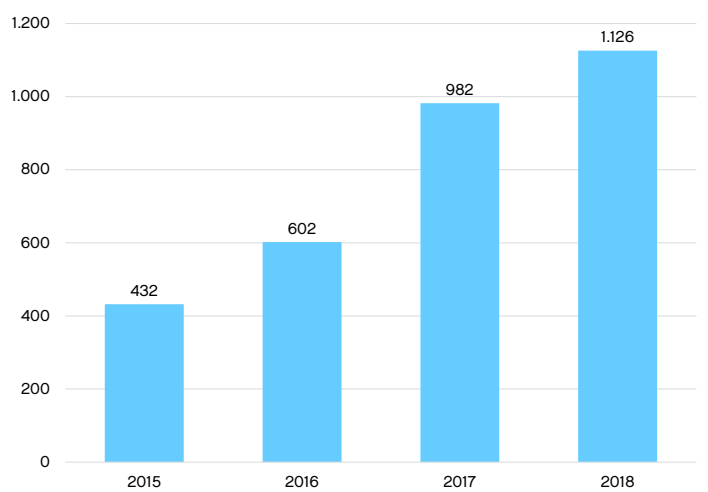


**Obras +5.000 m²:**  
57,5% de la superficie registrada.

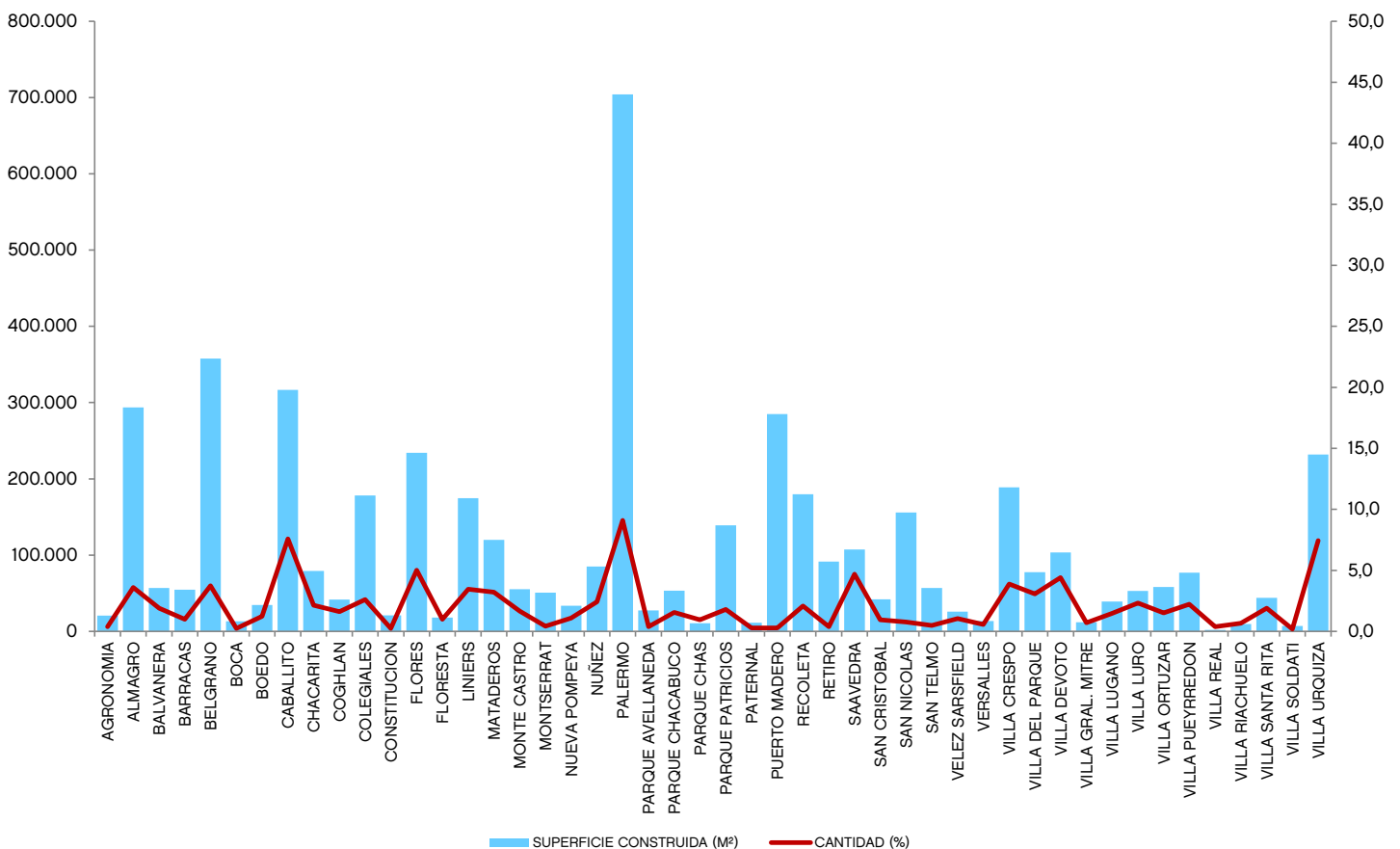
**Palermo, San Nicolás, Caballito, Belgrano y Villa Crespo** representan el 57,3% con respecto al total de la ciudad.

**12 barrios** no presentan obras este mes.

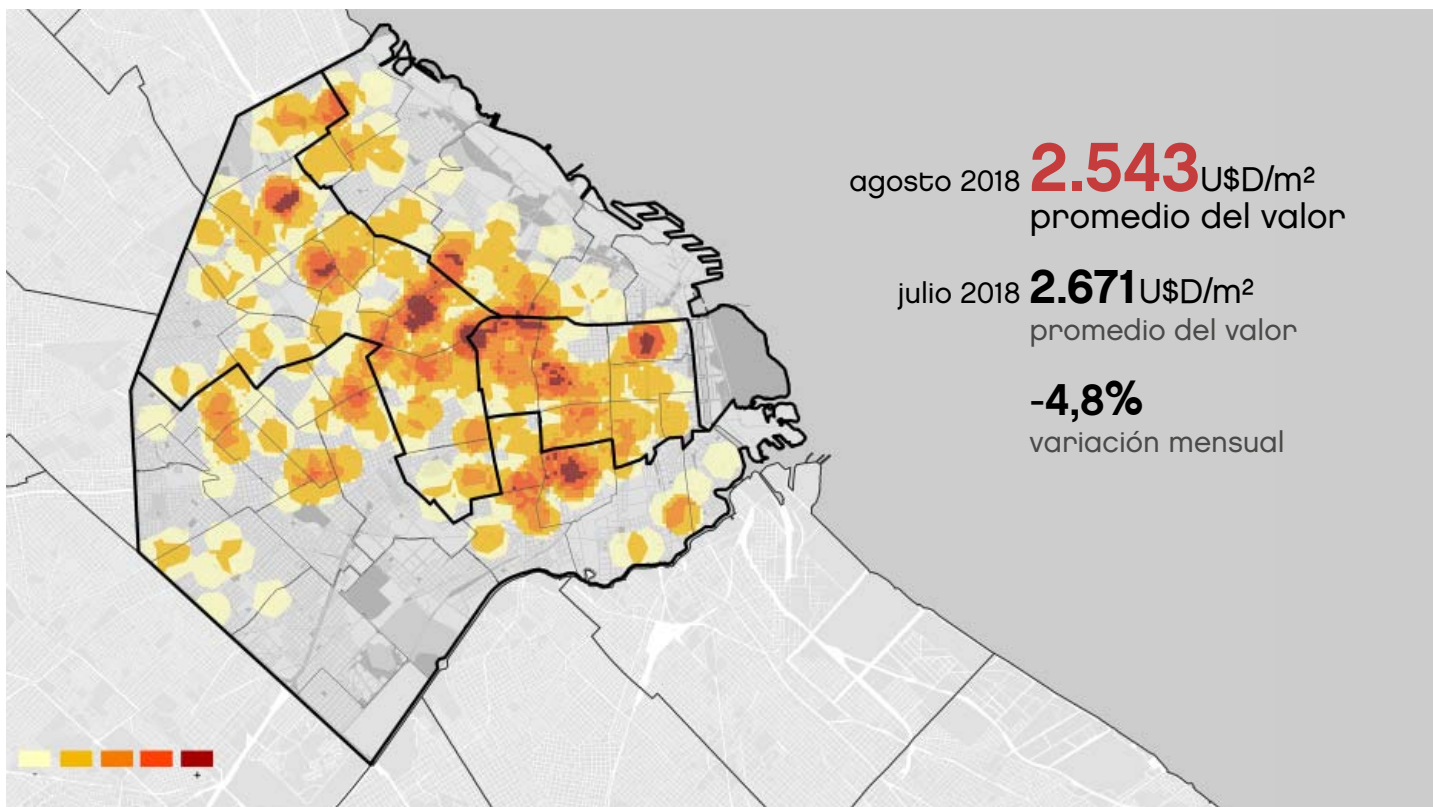
Evolución histórica



Total anual por barrio



## Terrenos en venta • agosto 2018



agosto 2018 **2.543** USD/m<sup>2</sup>  
promedio del valor

julio 2018 **2.671** USD/m<sup>2</sup>  
promedio del valor

**-4,8%**  
variación mensual

Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

### 17 barrios

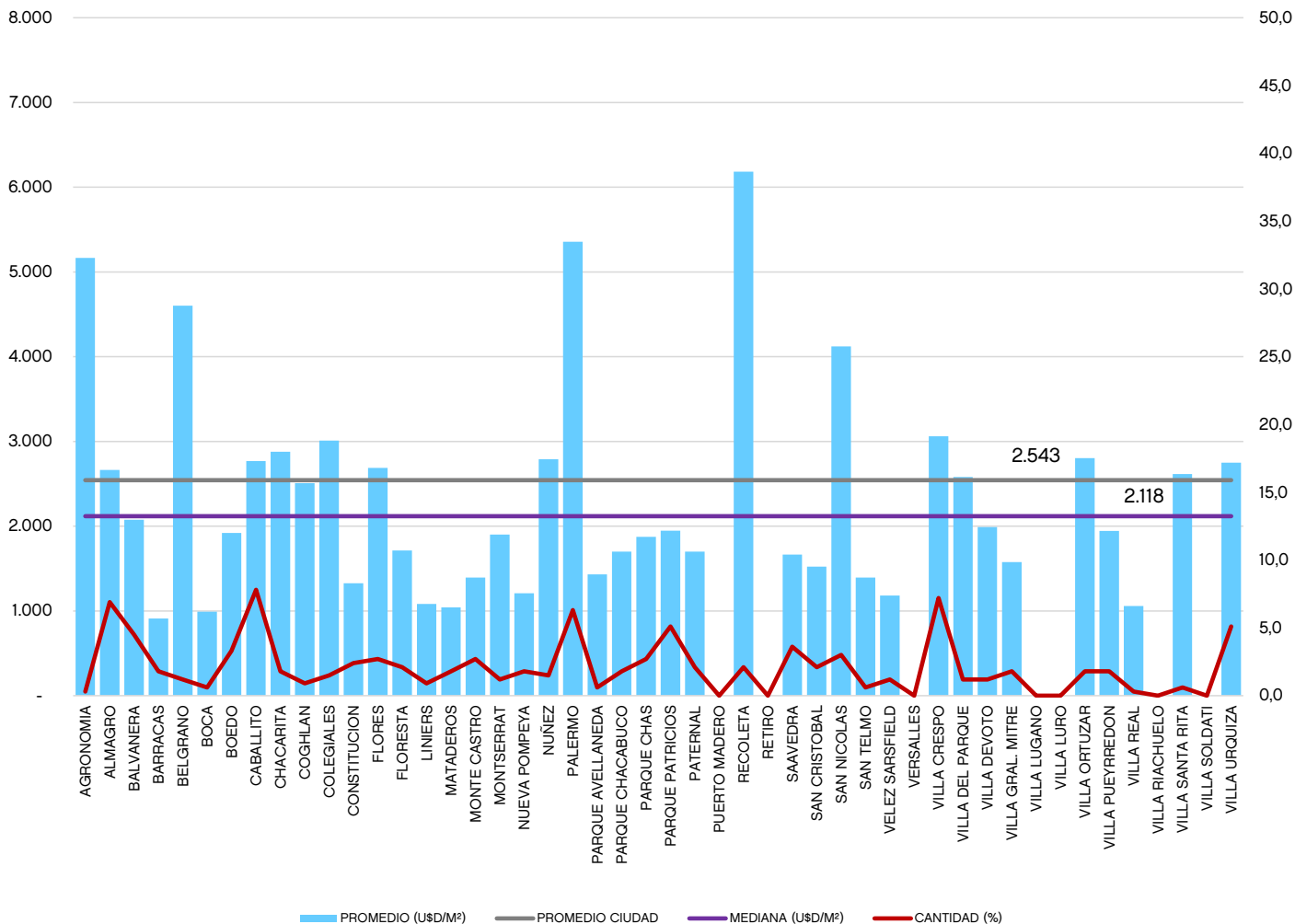
por encima del promedio Ciudad.

### 24 barrios

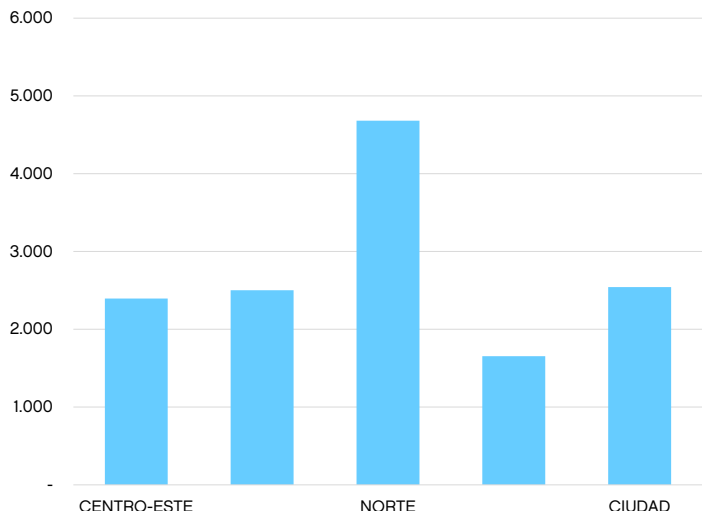
por debajo del promedio Ciudad.

### 7 barrios

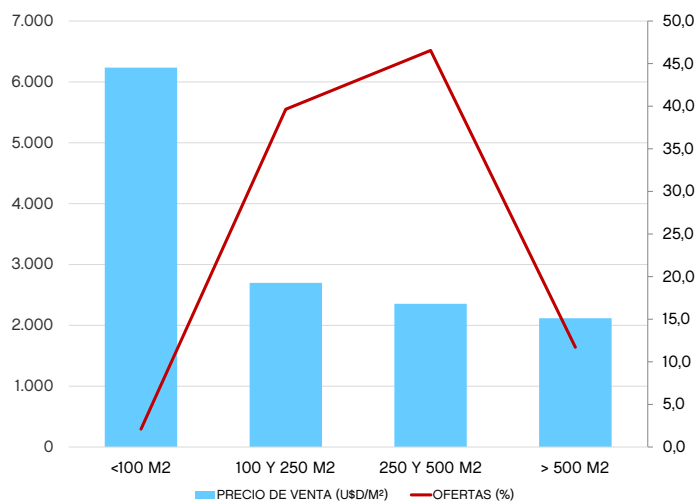
no presentan registros.



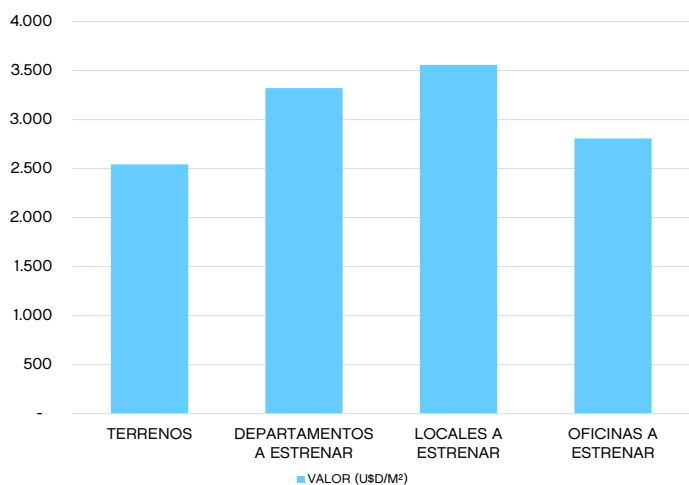
Valor promedio de la venta de oficinas (US\$/m<sup>2</sup>) por zona



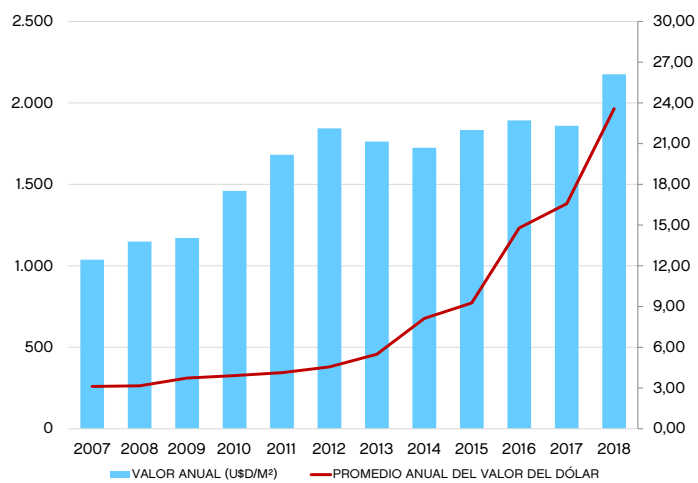
Distribución porcentual de ofertas por m<sup>2</sup>



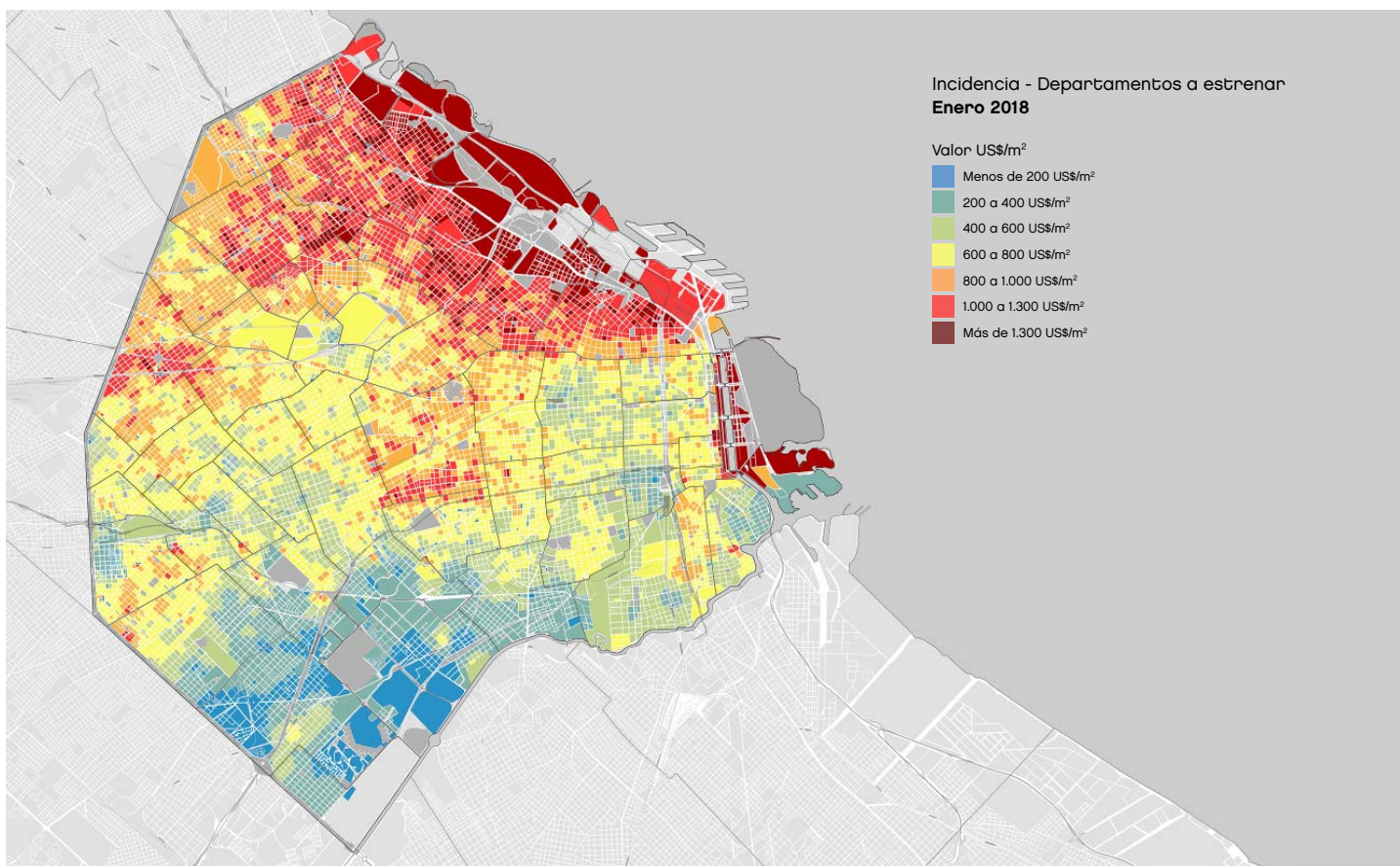
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



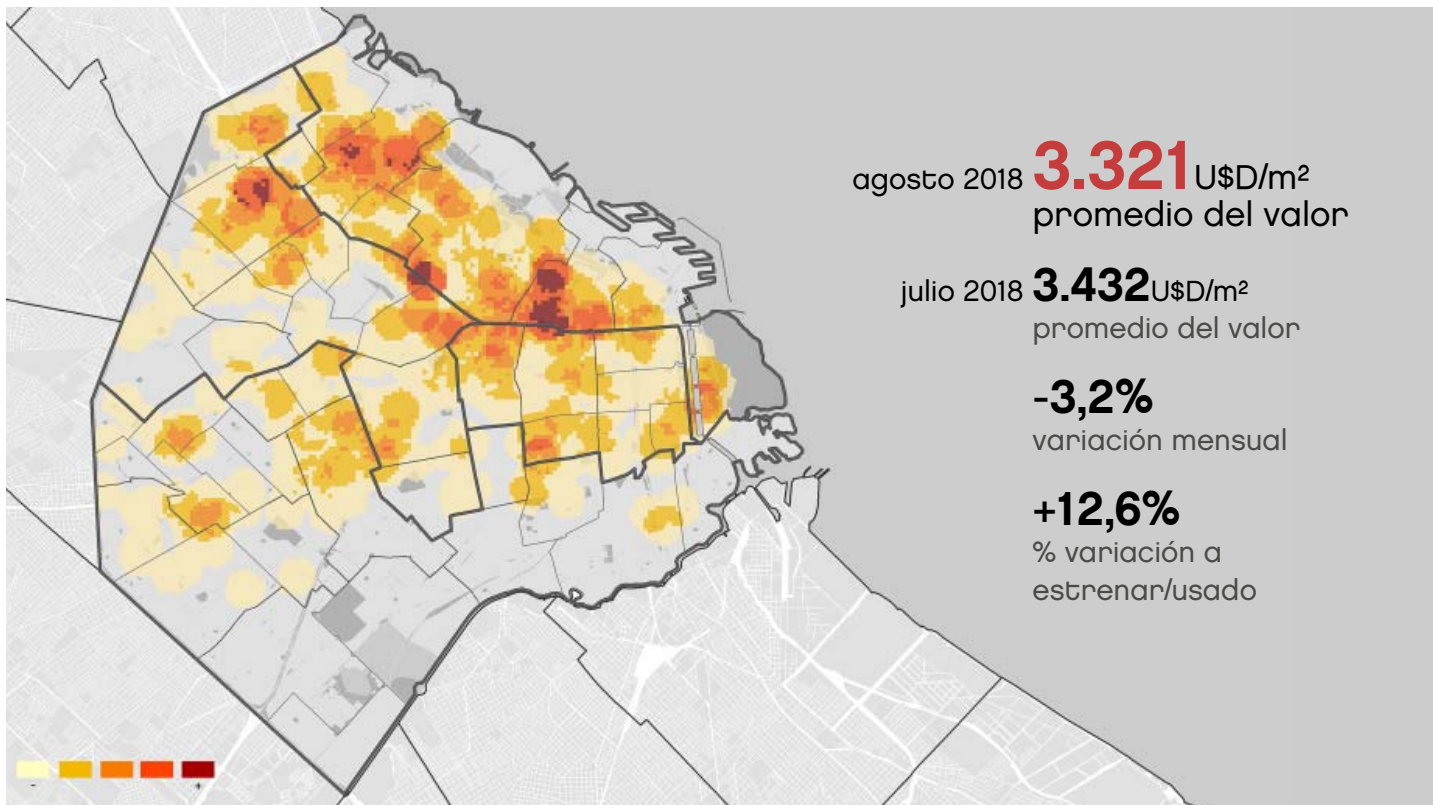
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • agosto 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

**7 barrios**

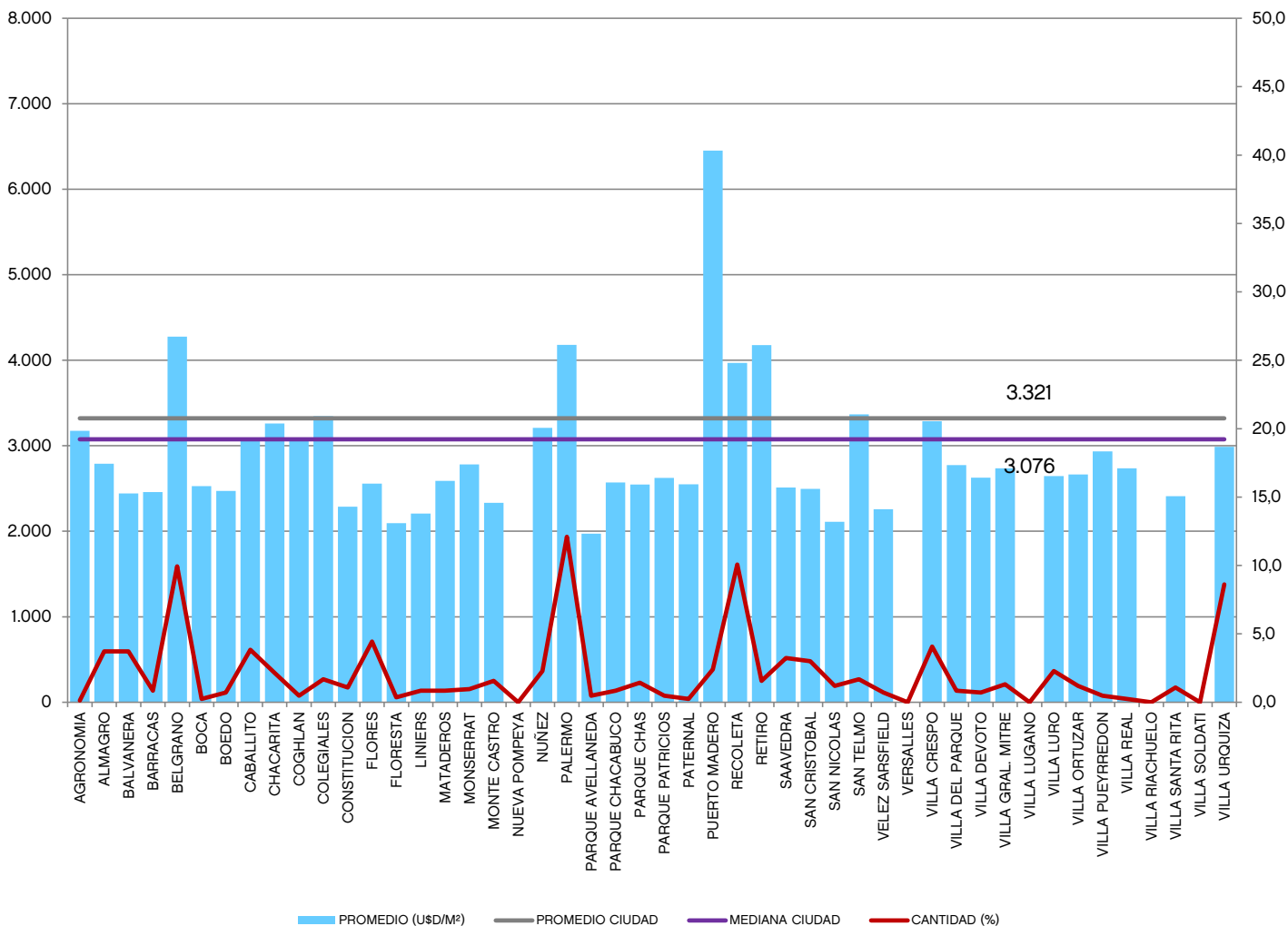
por encima del promedio Ciudad.

**36 barrios**

por debajo del promedio Ciudad.

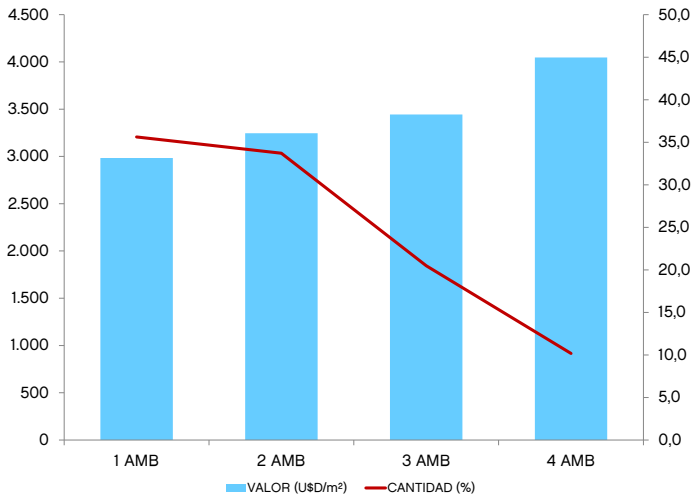
**5 barrios**

no registraron ofertas.

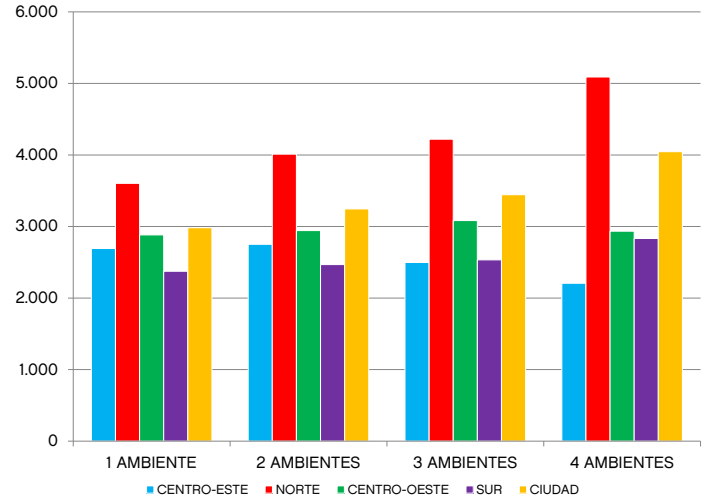




Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

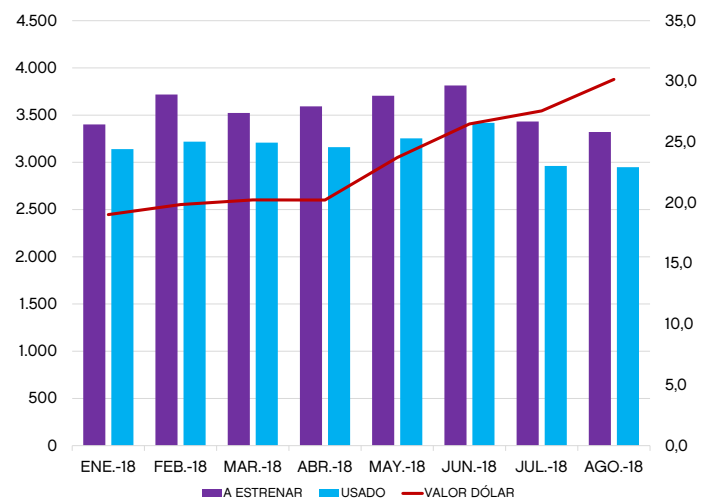


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

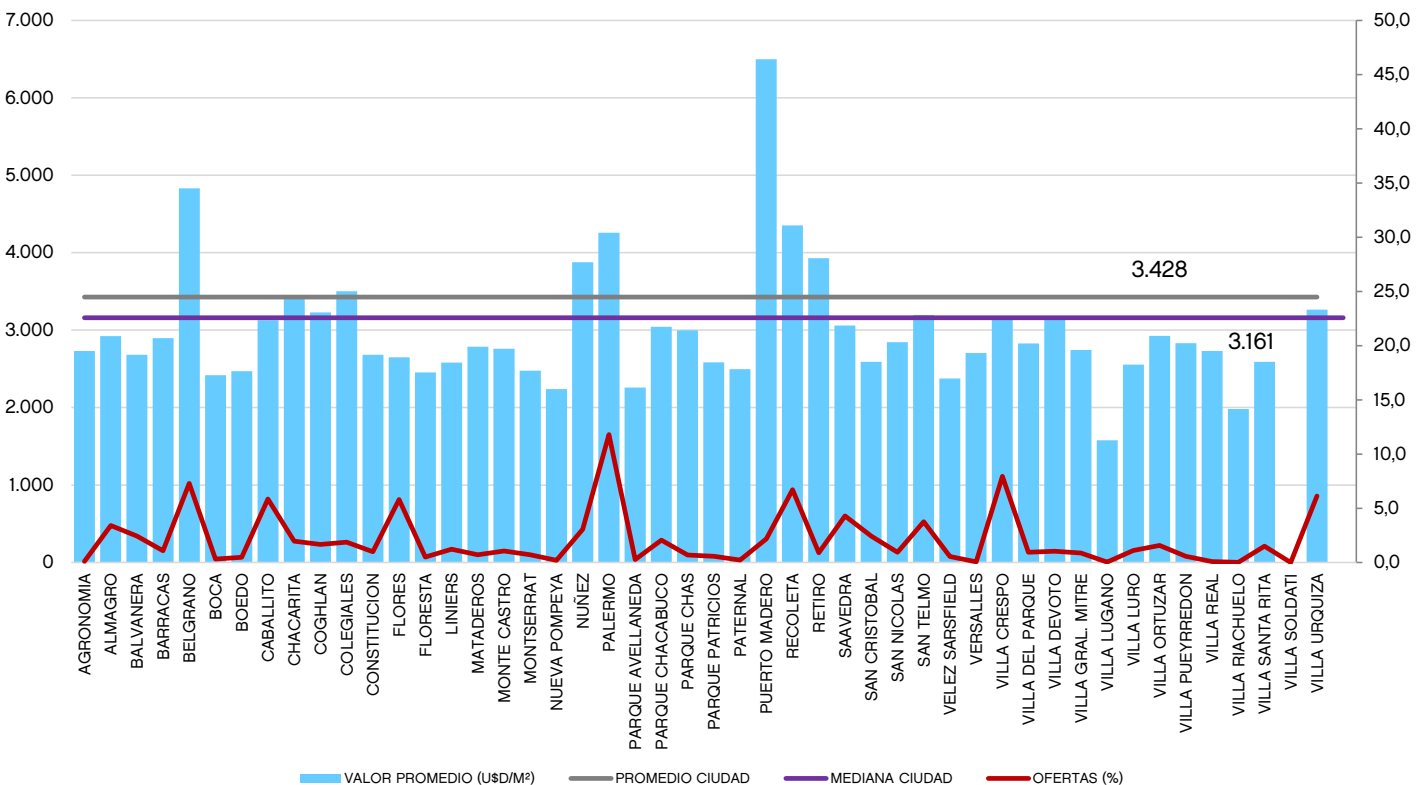


Zonas	Promedio superficie m²	USD/m²
CENTRO-ESTE	51,1	2.623
NORTE	80,4	4.184
CENTRO-OESTE	52,9	2.945
SUR	56,1	2.492
CIUDAD	64,2	3.321

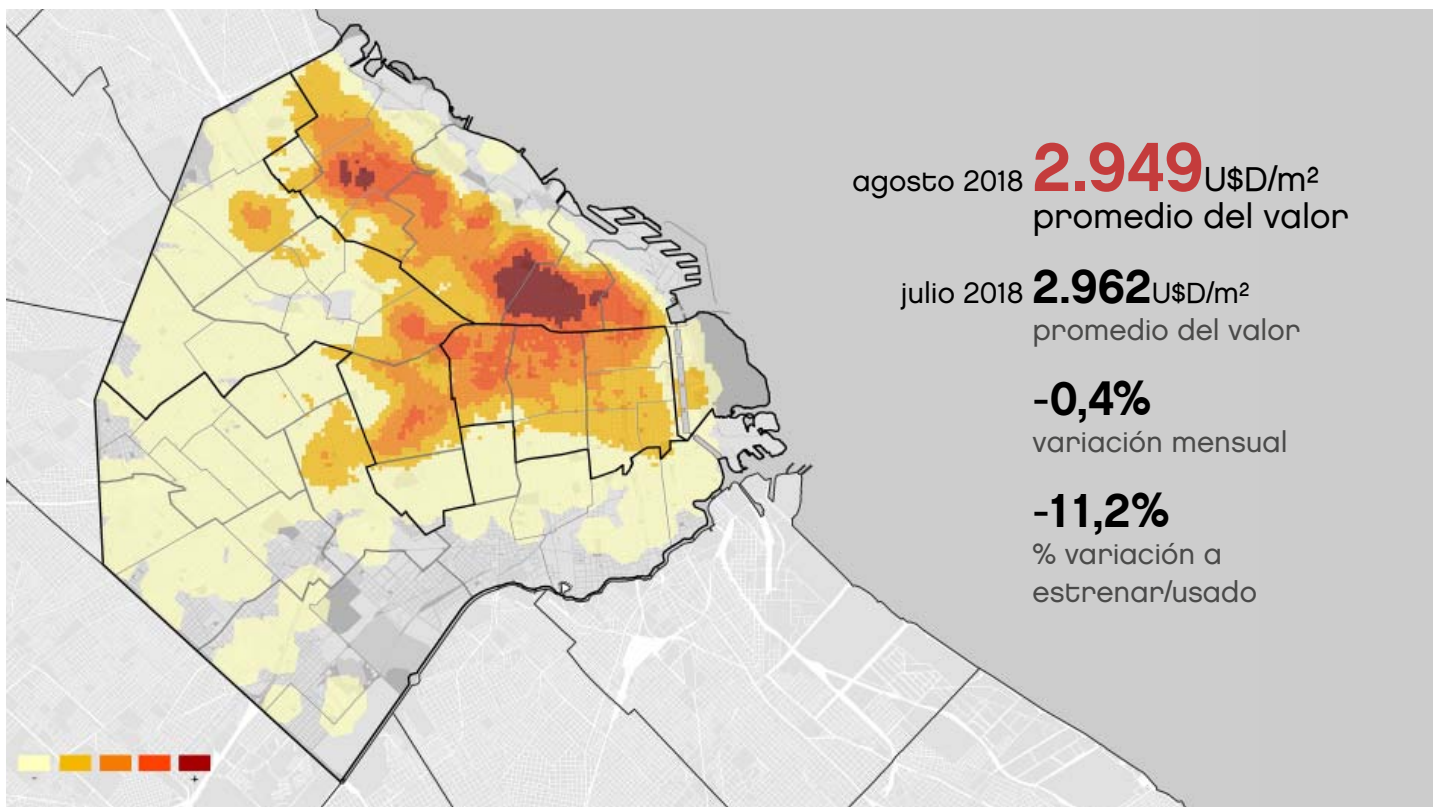
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



## Departamentos usados en venta • agosto 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

**10 barrios**

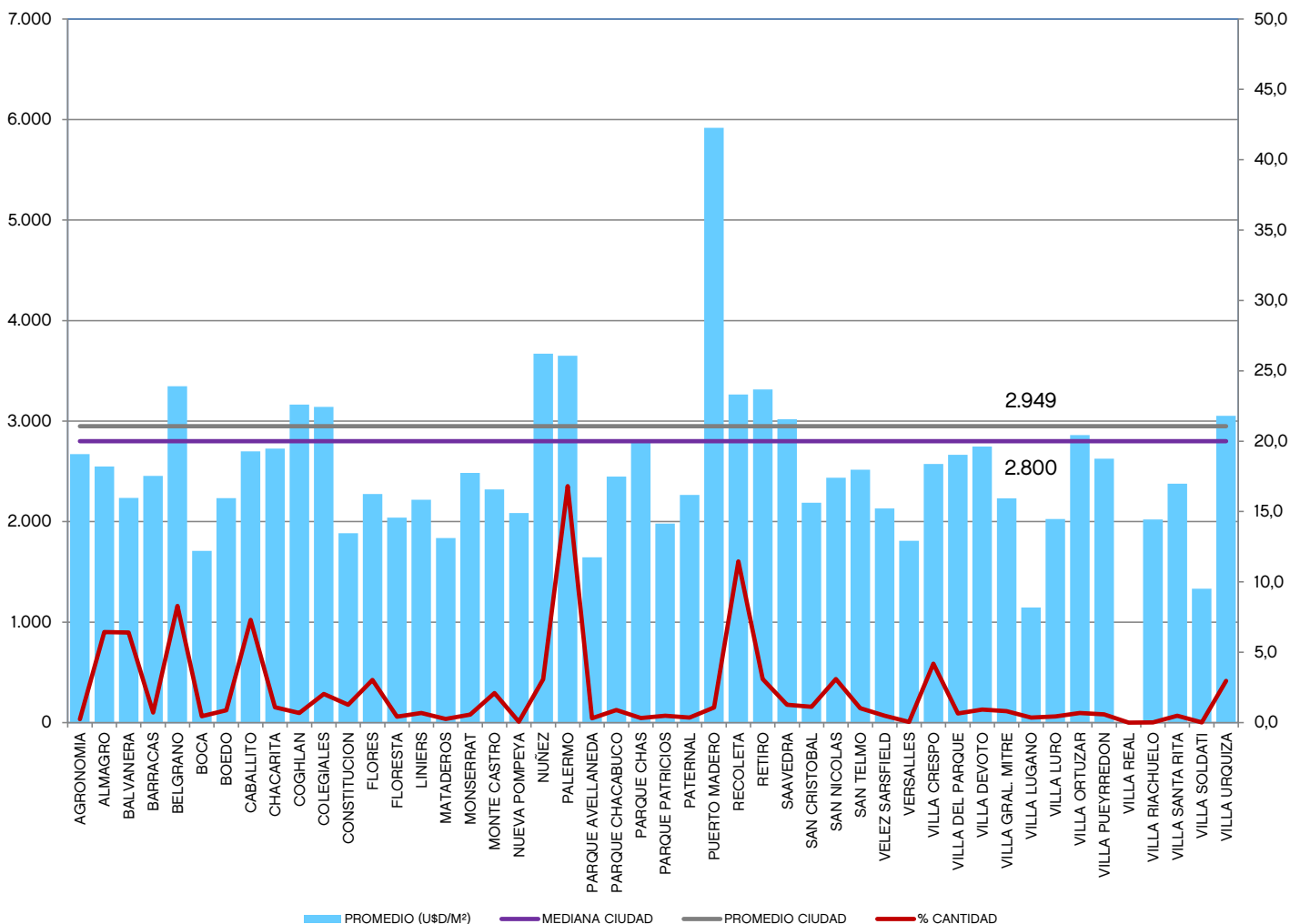
por encima del promedio Ciudad.

**37 barrios**

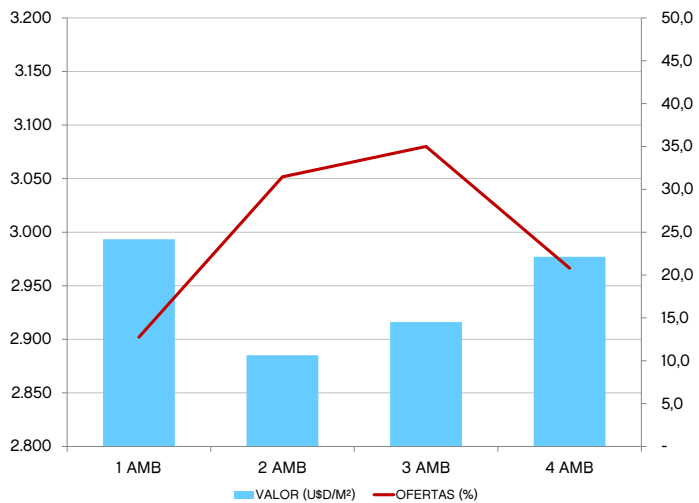
por debajo del promedio Ciudad.

**1 barrio**

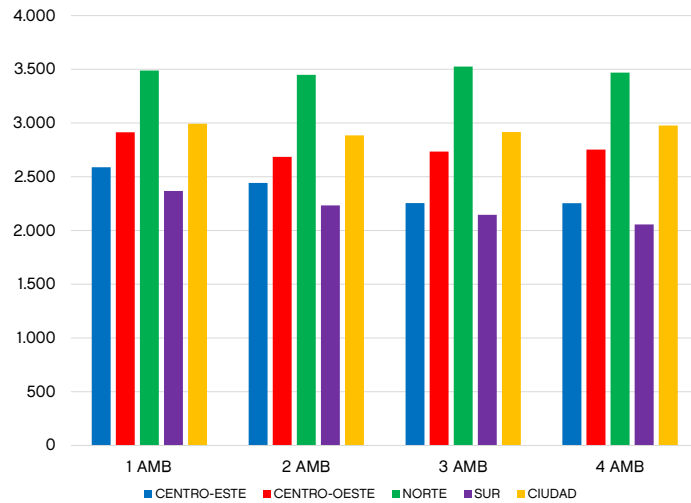
no presenta oferta.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

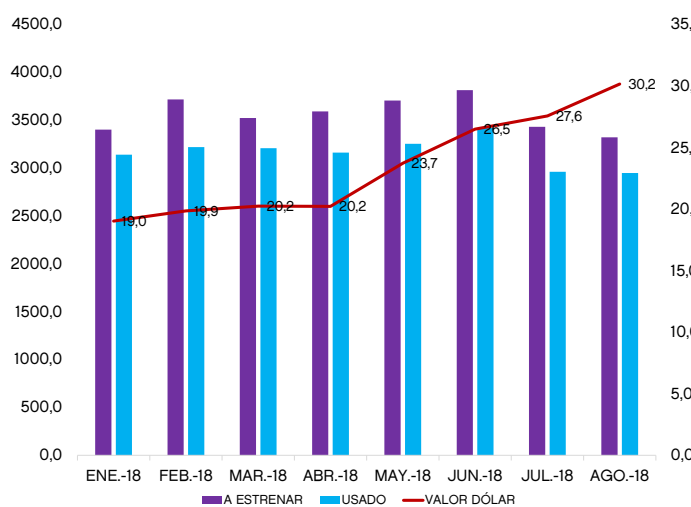


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

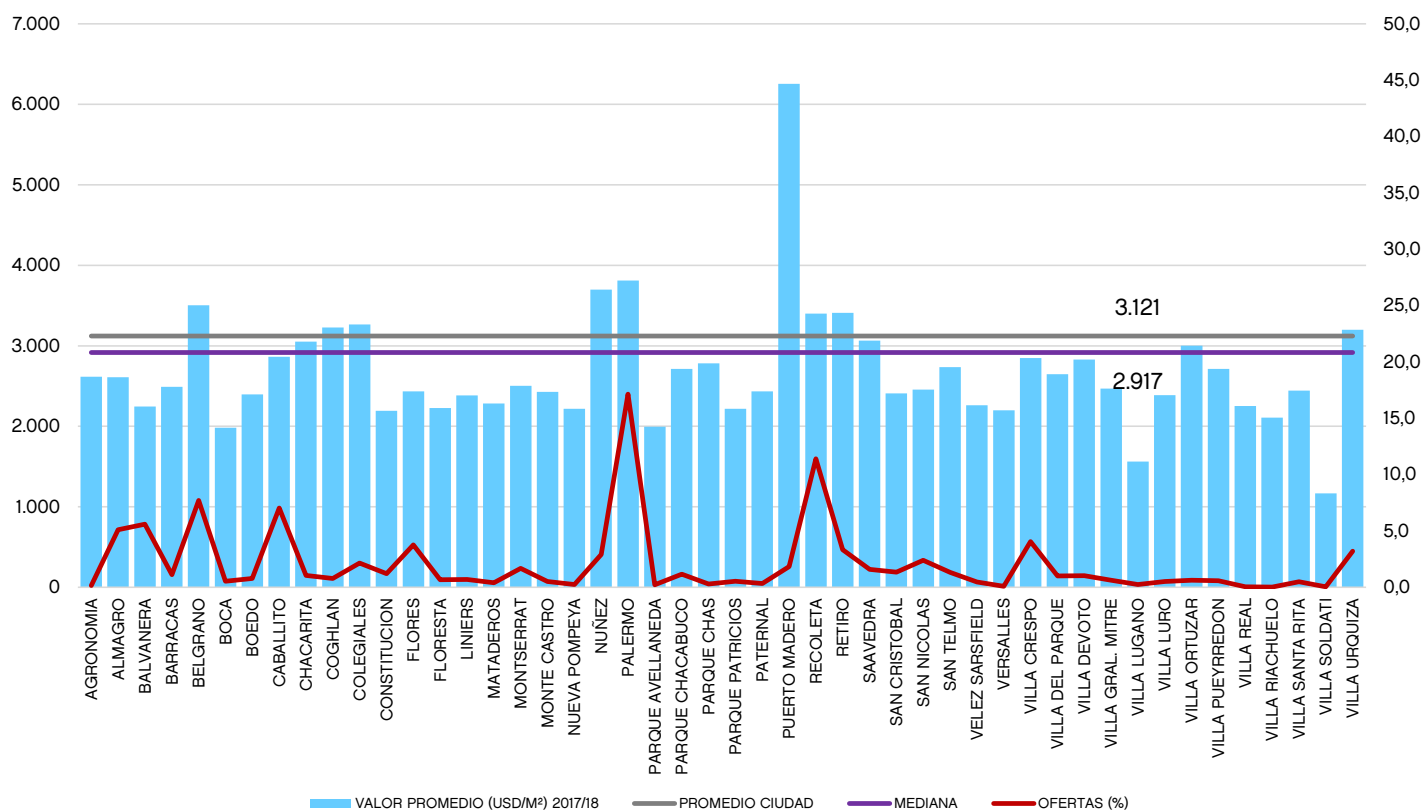


Zonas	Promedio m²	Promedio USD/m²
CENTRO-ESTE	61	2.356,0
CENTRO-OESTE	61	2.730,7
NORTE	90	3.503,5
SUR	64	2.155,0
CIUDAD	75	2.949,0

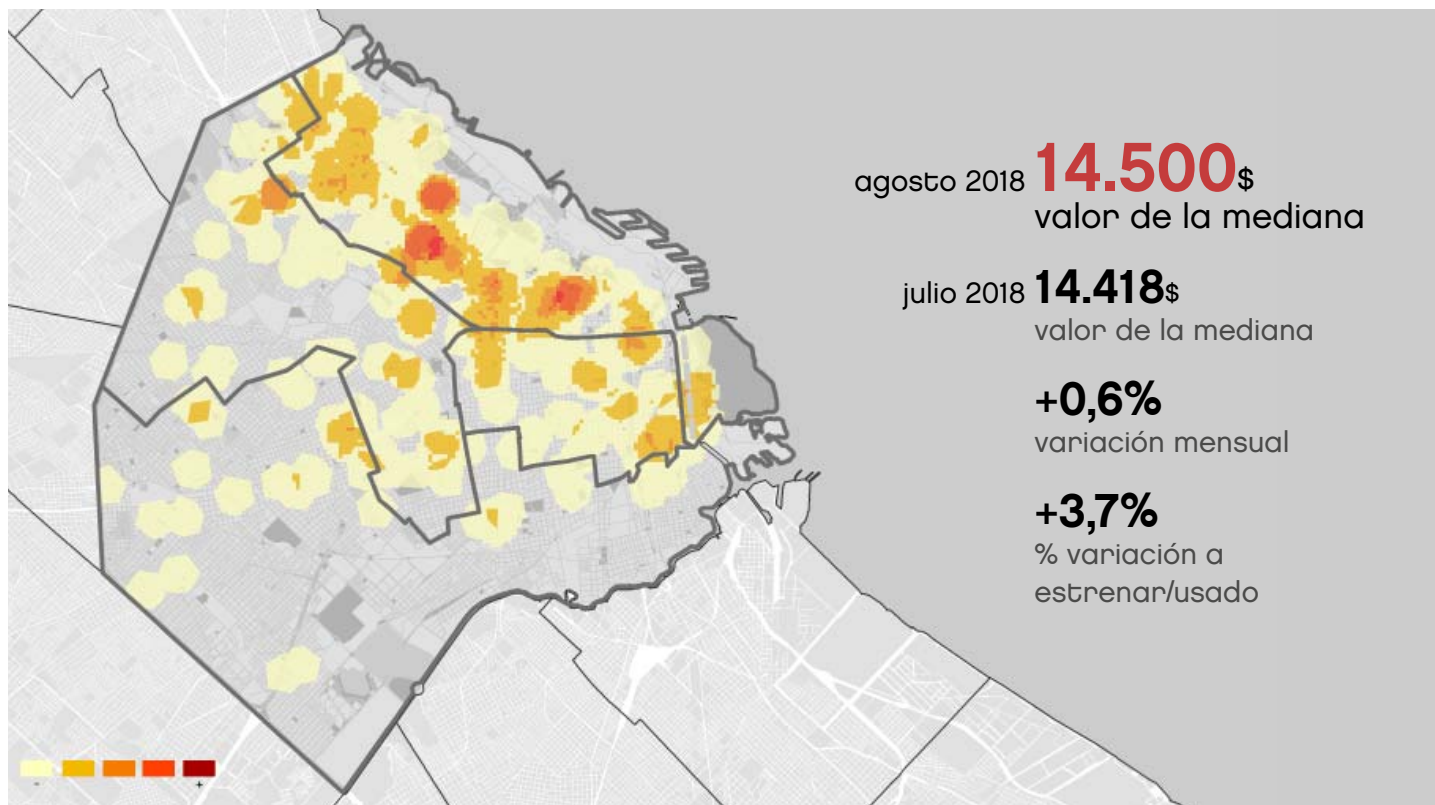
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



## Departamentos a estrenar en alquiler • agosto 2018



Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

### 4 barrios

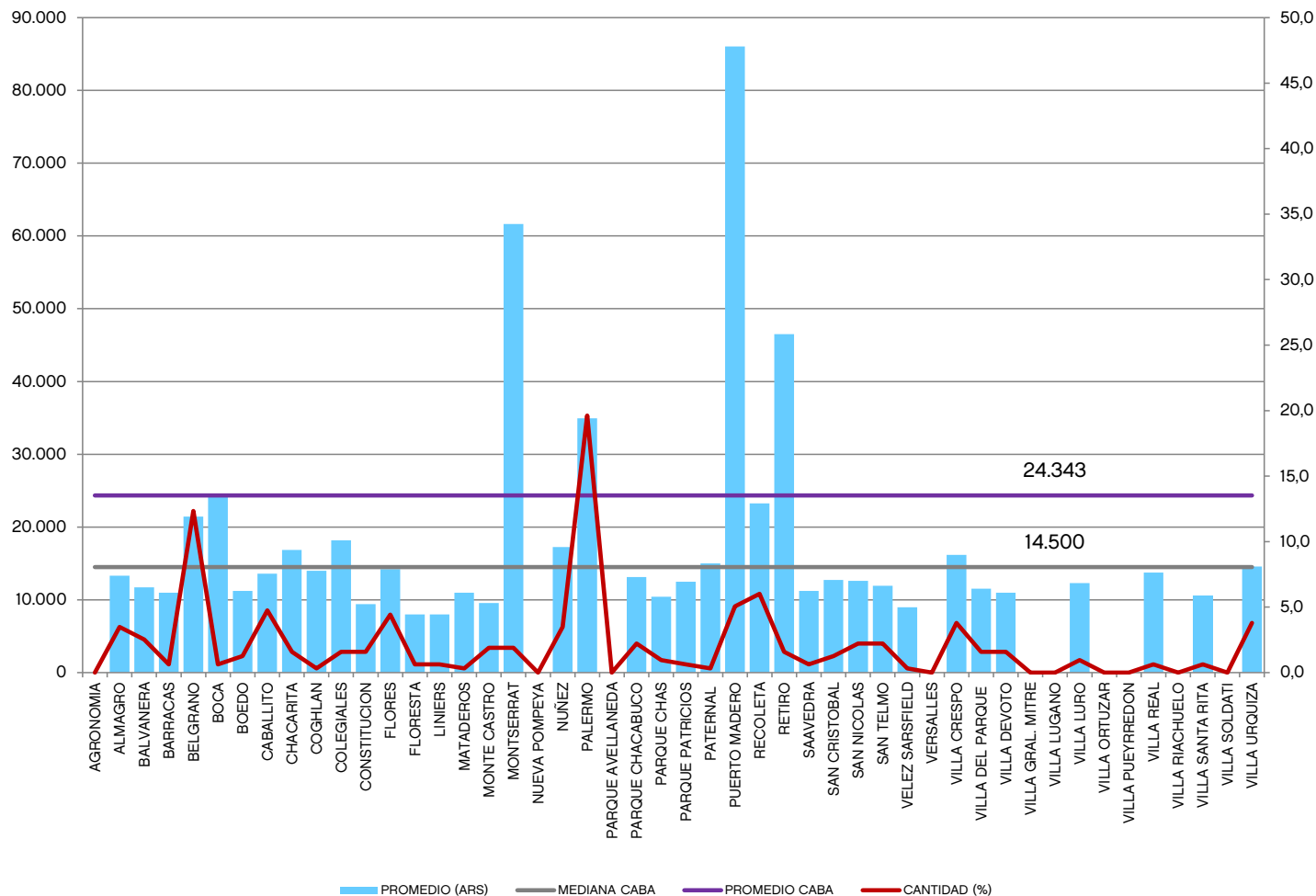
por encima del promedio Ciudad.

### 34 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

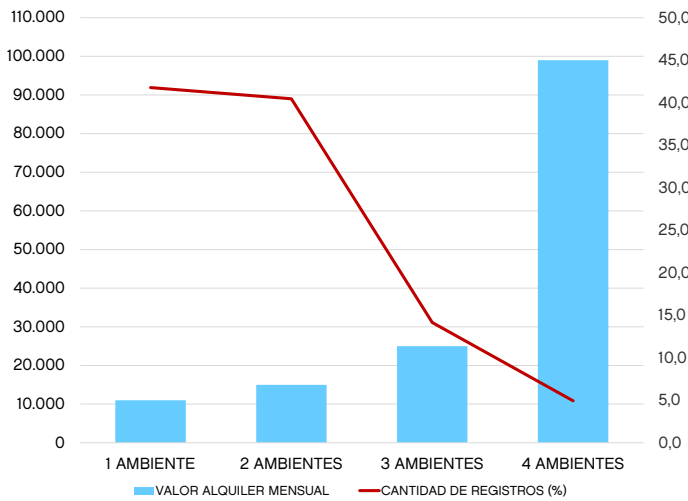
### 10 barrios

no presentan ofertas.

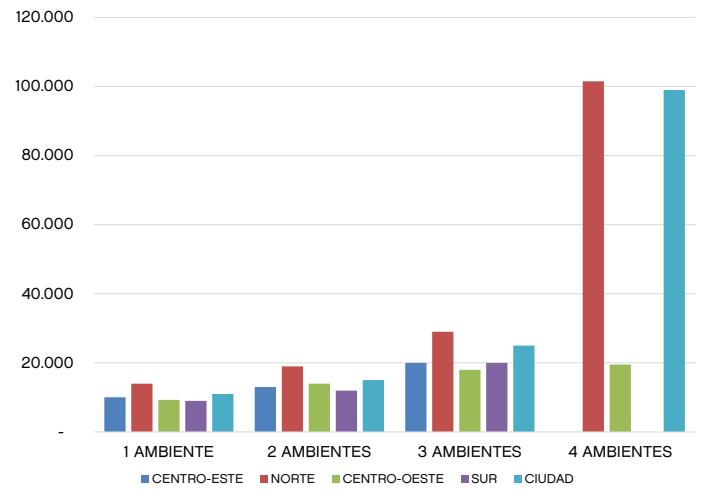




Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

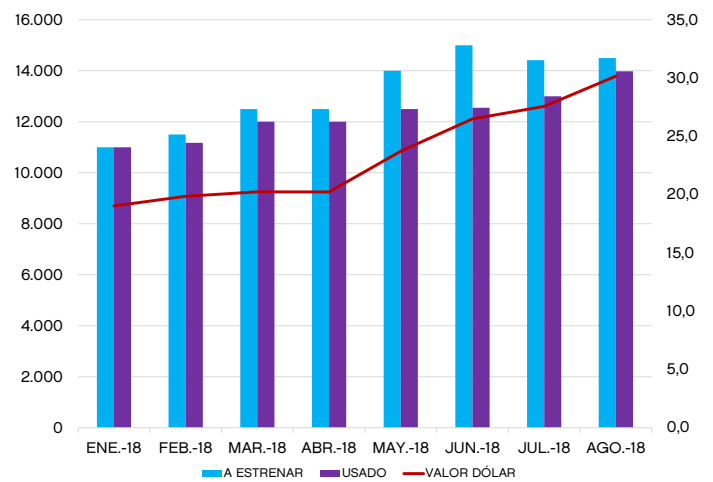


Promedio de alquileres (\$) según cantidad de ambientes

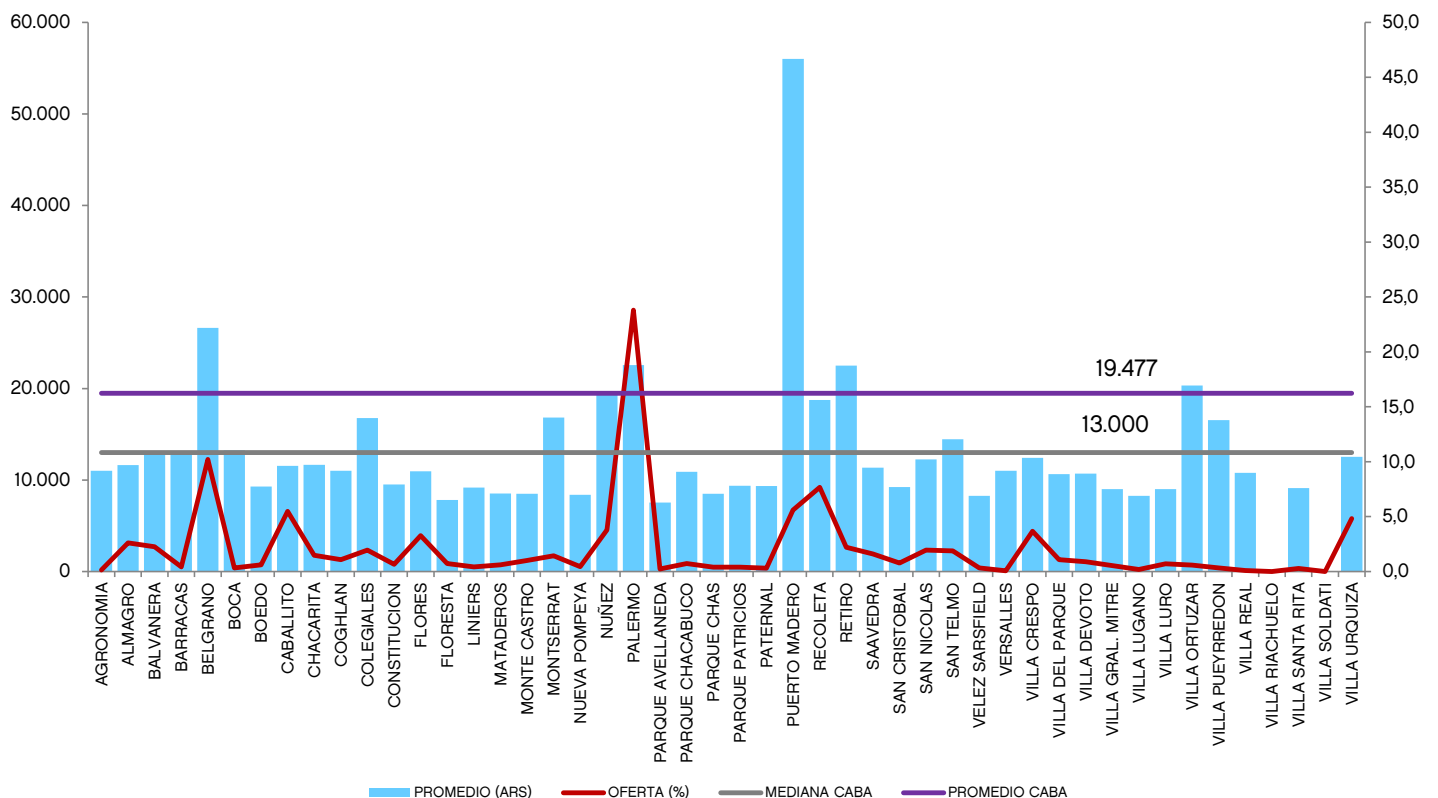


Zonas	Promedio de superficie (m²)	Promedio (ARS/m²)	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	42	429,0	10.745
NORTE	65	422,7	18.995
CENTRO-OESTE	45	290,6	13.485
SUR	45	253,7	10.991
CIUDAD	55	372,7	14.500

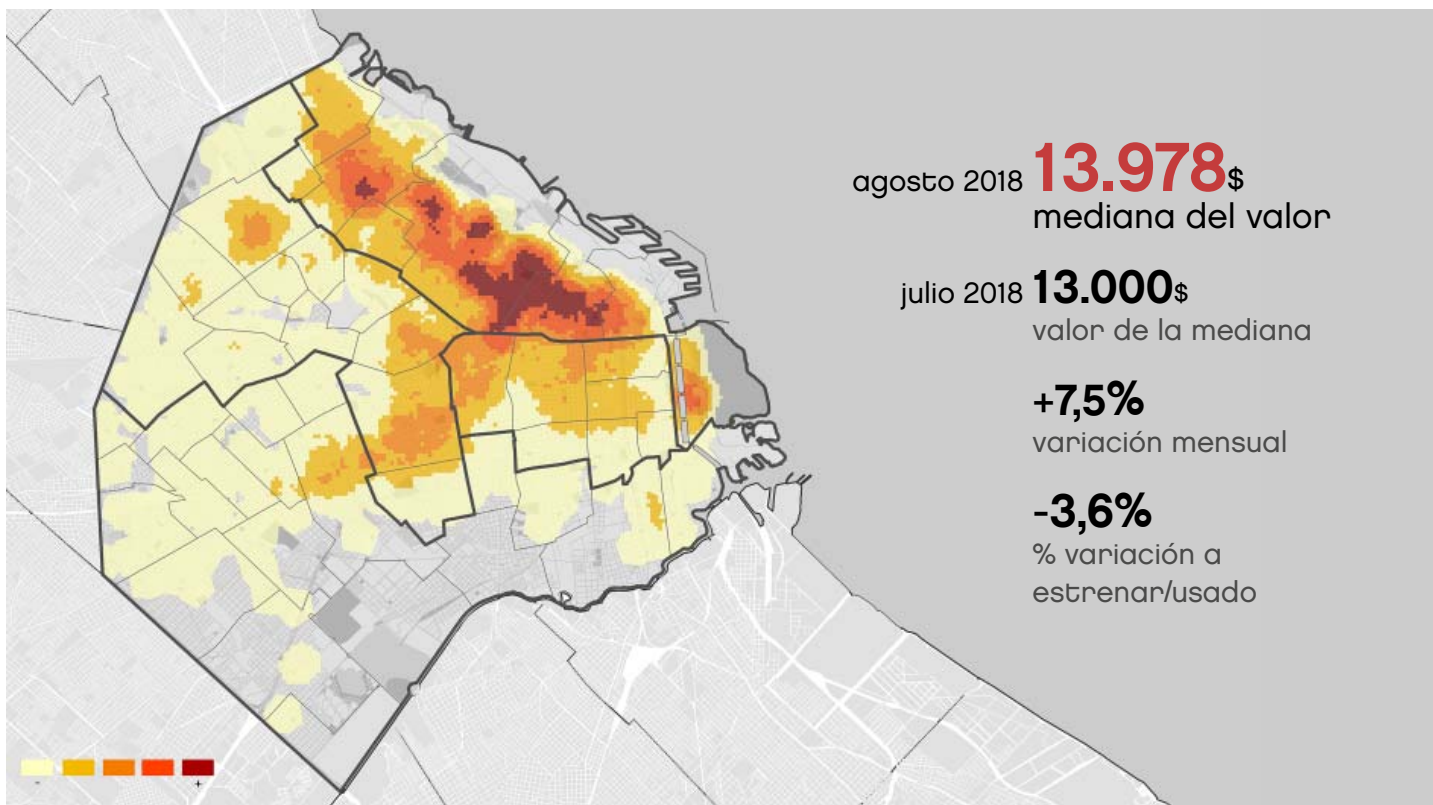
Evolución mensual



Valor promedio de los últimos 12 meses



## Departamentos usados en alquiler • agosto 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

### 7 barrios

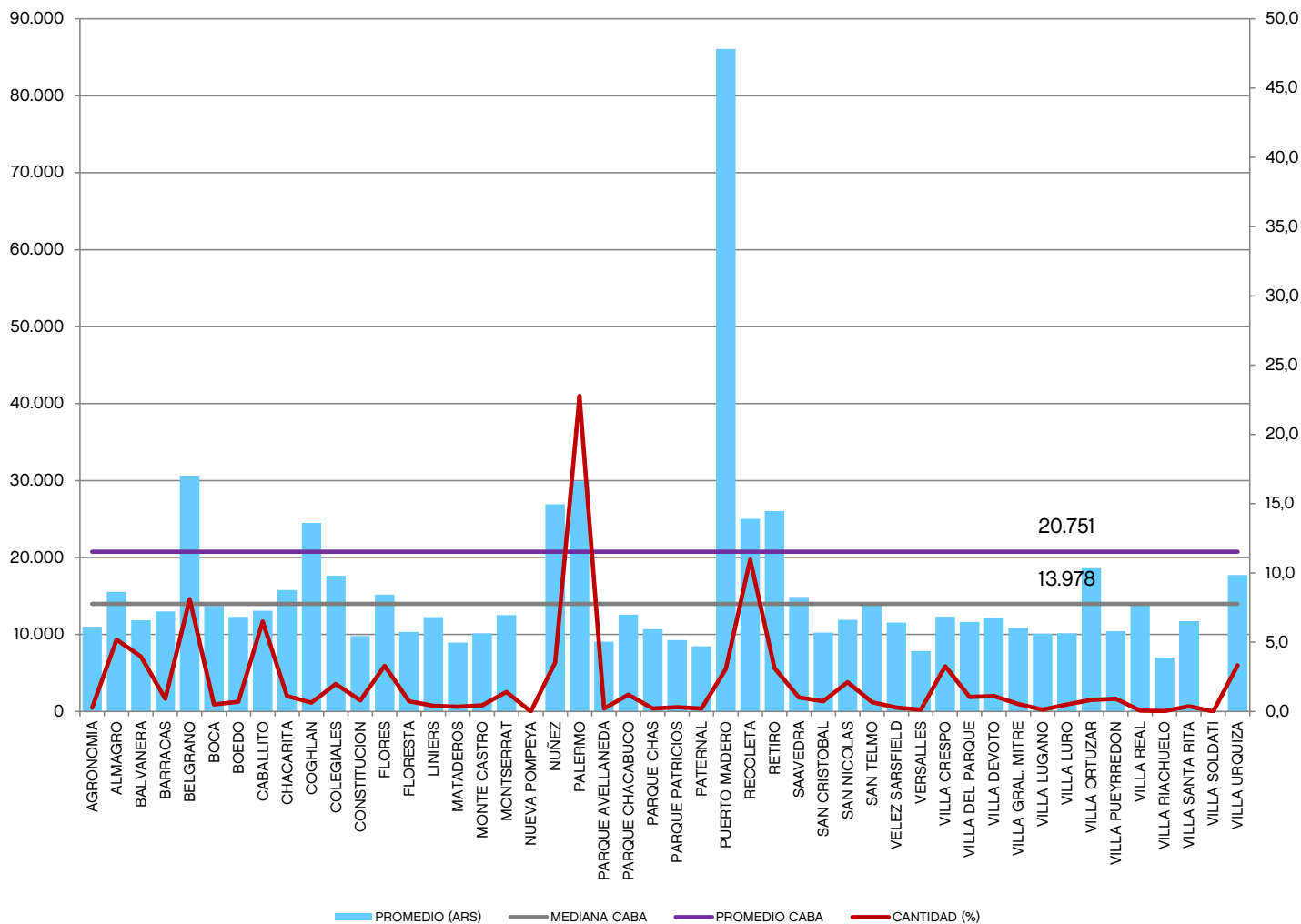
por encima del promedio Ciudad.

### 39 barrios

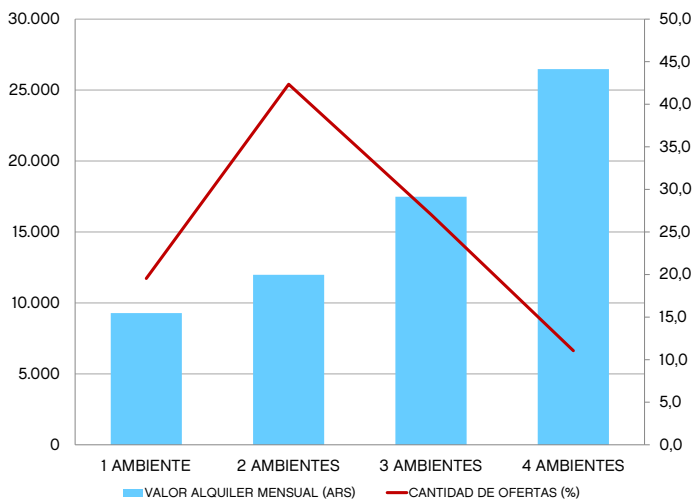
por debajo del promedio Ciudad.

### 2 barrios

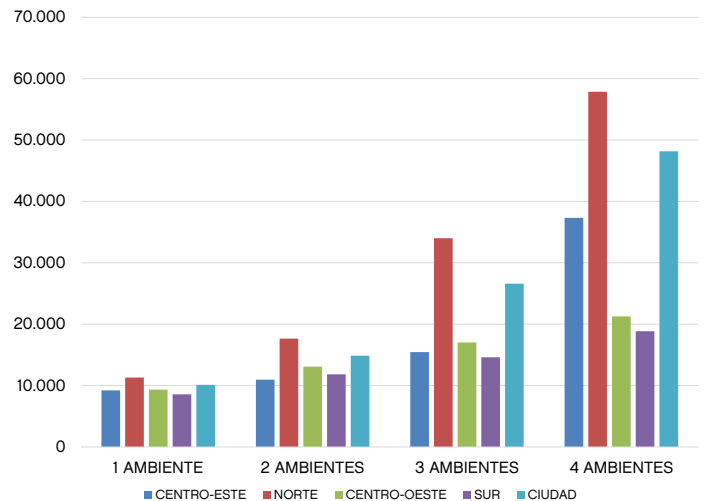
no presentan ofertas.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

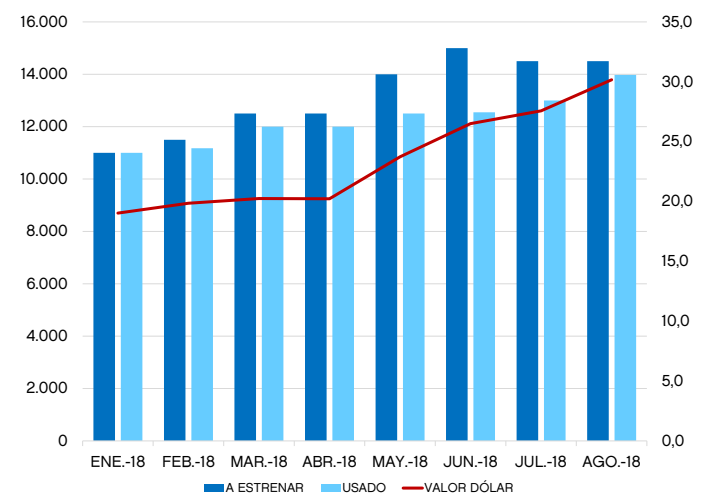


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por zonas

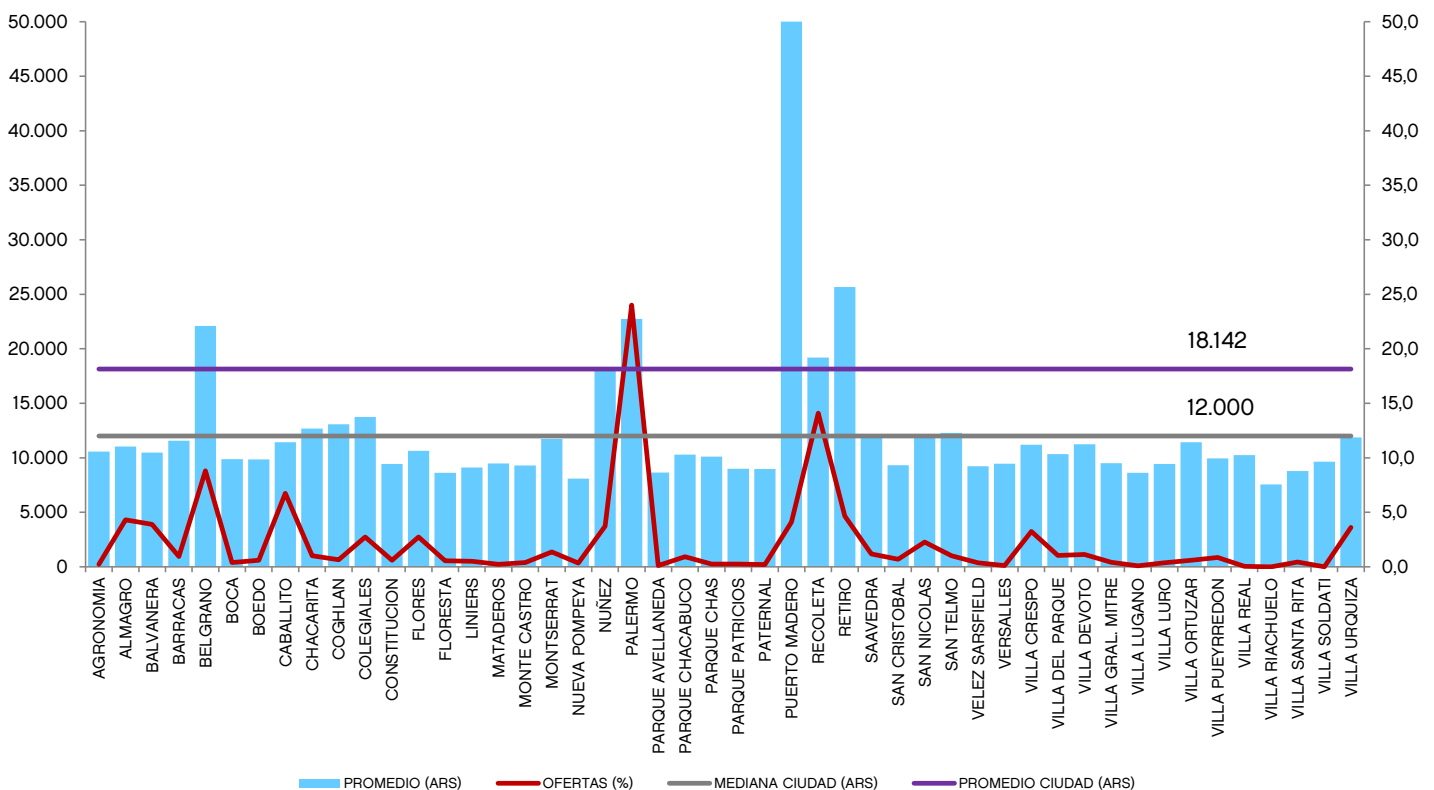


Zonas	Promedio de superficie	Promedio ARS/m <sup>2</sup>	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	46,3	269,9	10.991
NORTE	70,4	361,0	16.994
CENTRO-OESTE	47,3	265,1	11.977
SUR	48,0	250,9	9.976
CIUDAD	59,7	316,4	13.978

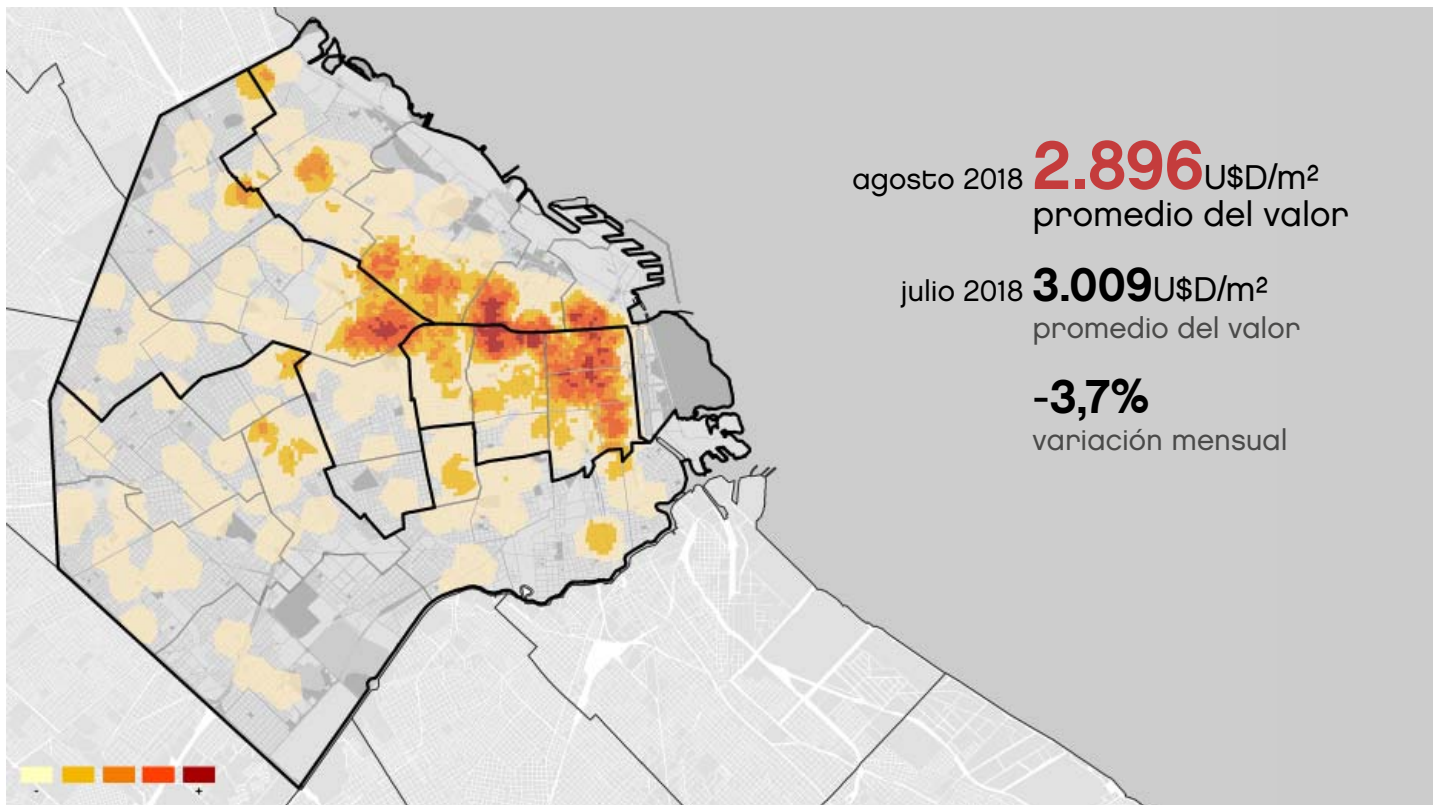
Variación mensual (USD), comparando deptos. estrenar-usados



Valor promedio de los últimos 12 meses



## Locales comerciales en venta • agosto 2018



Valor promedio de locales en venta (USD/m<sup>2</sup>) y distribución de ofertas según cantidad

### 16 barrios

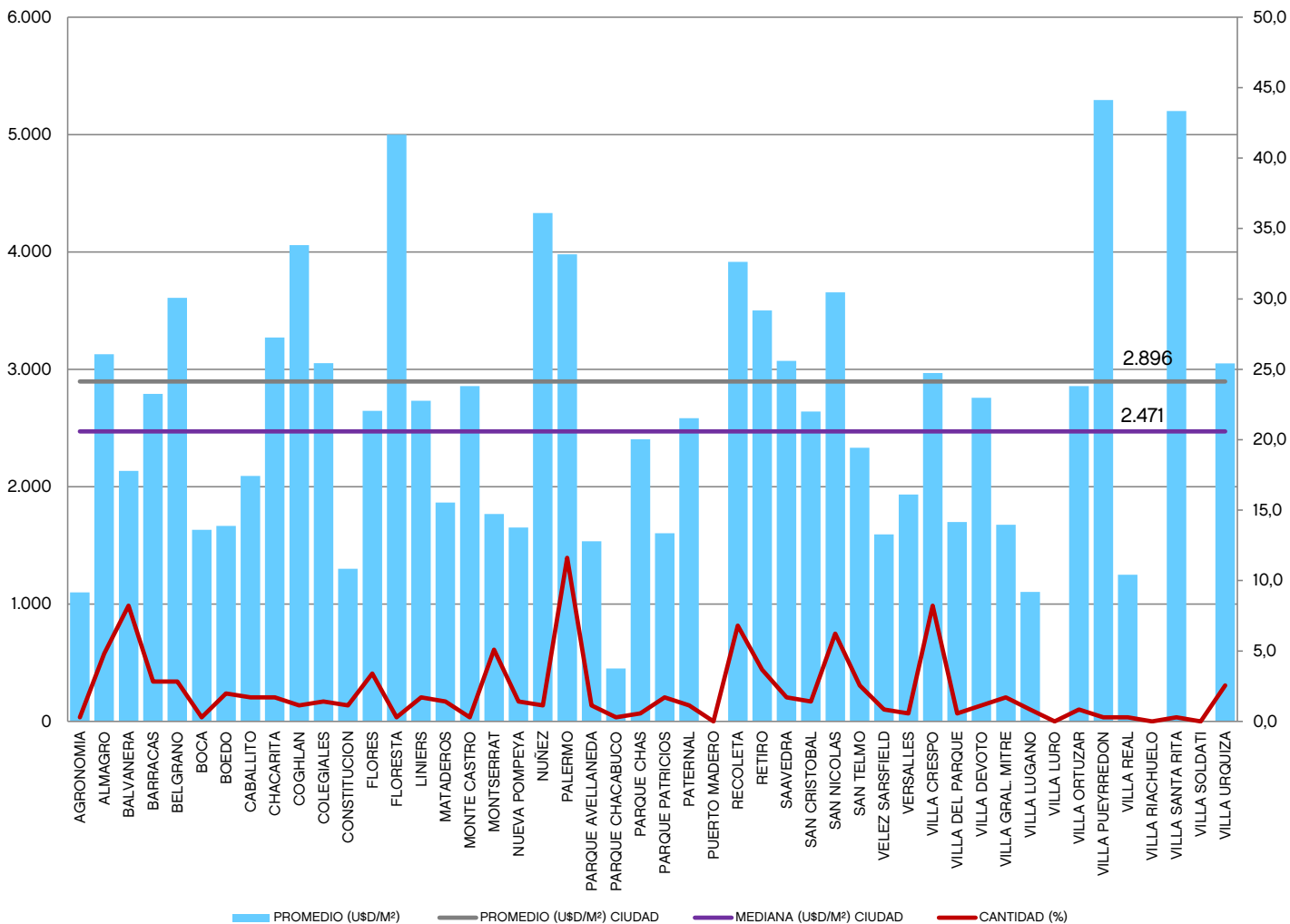
por encima del promedio de la ciudad.

### 28 barrios

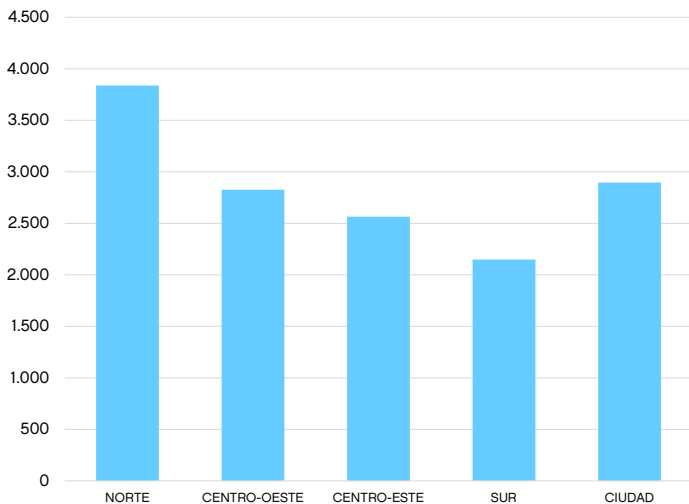
por debajo del promedio Ciudad.

### 4 barrios

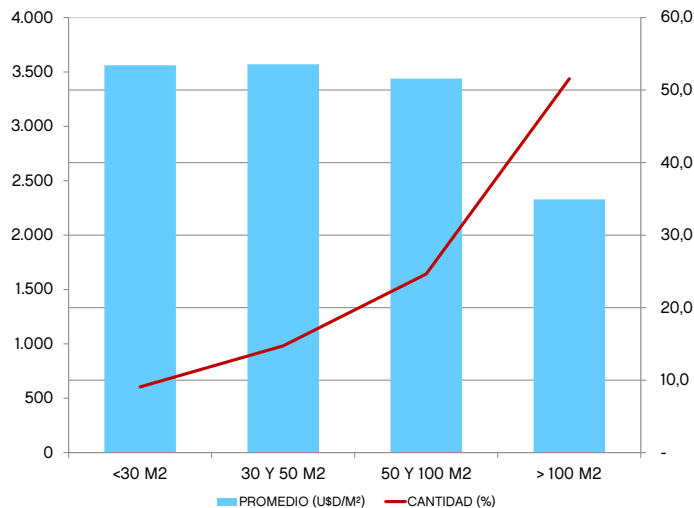
no registran oferta.



USD/m<sup>2</sup> promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m<sup>2</sup>

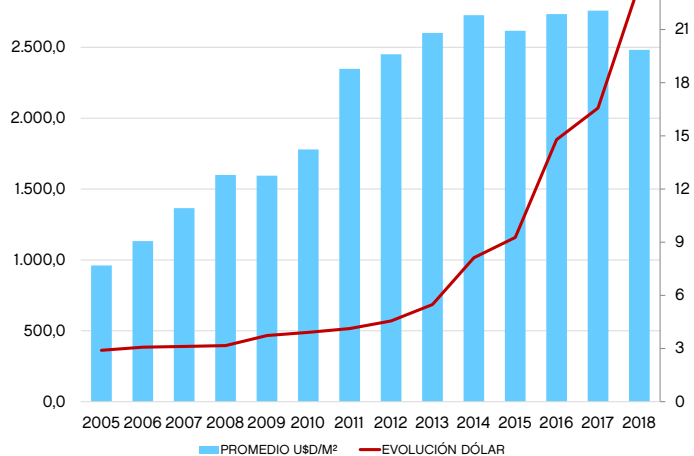


**11%** de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar.

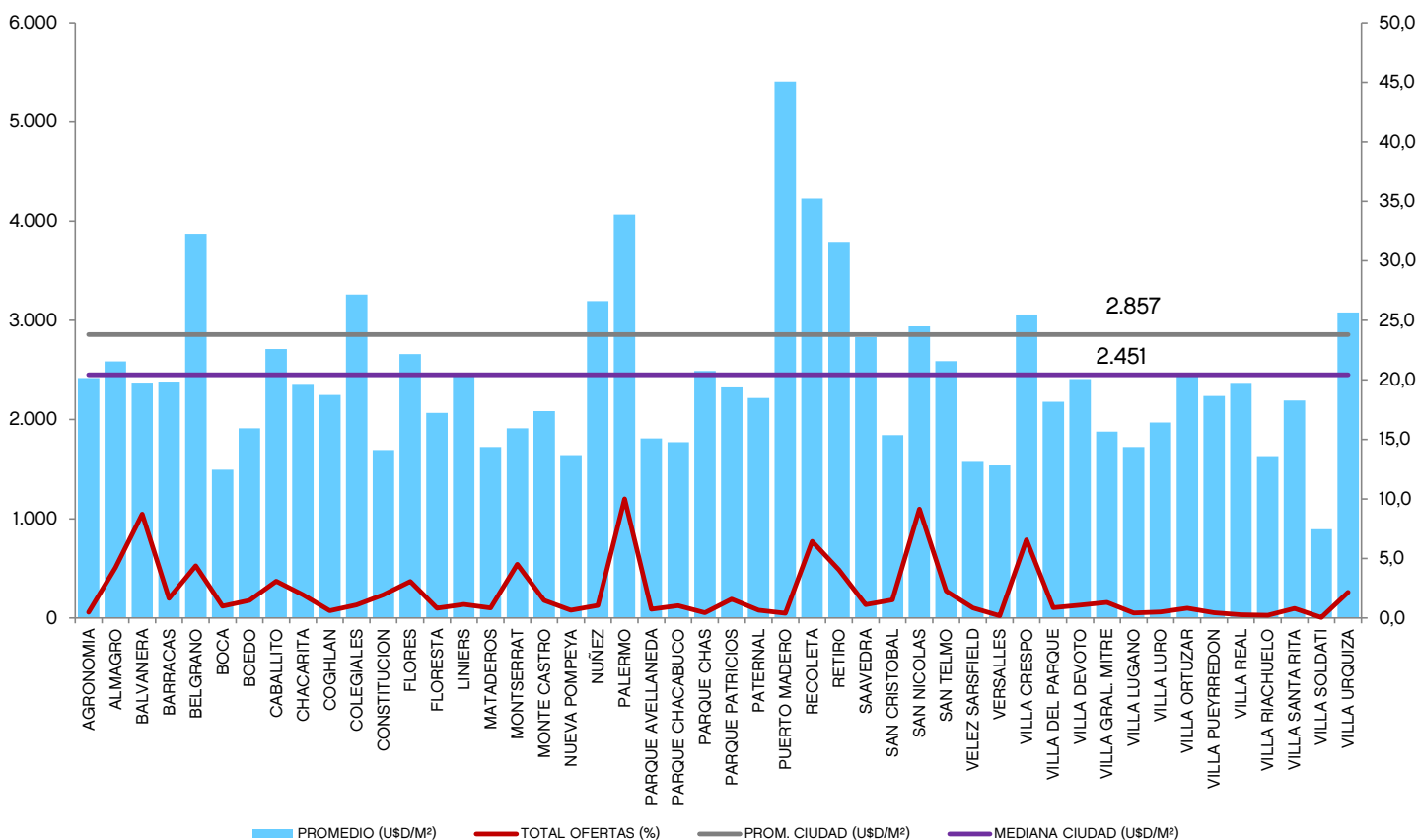
**+25,5%** más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

**4 barrios sin oferta.** Puerto Madero, Villa Luro, Villa Riachuelo y Villa Soldati.

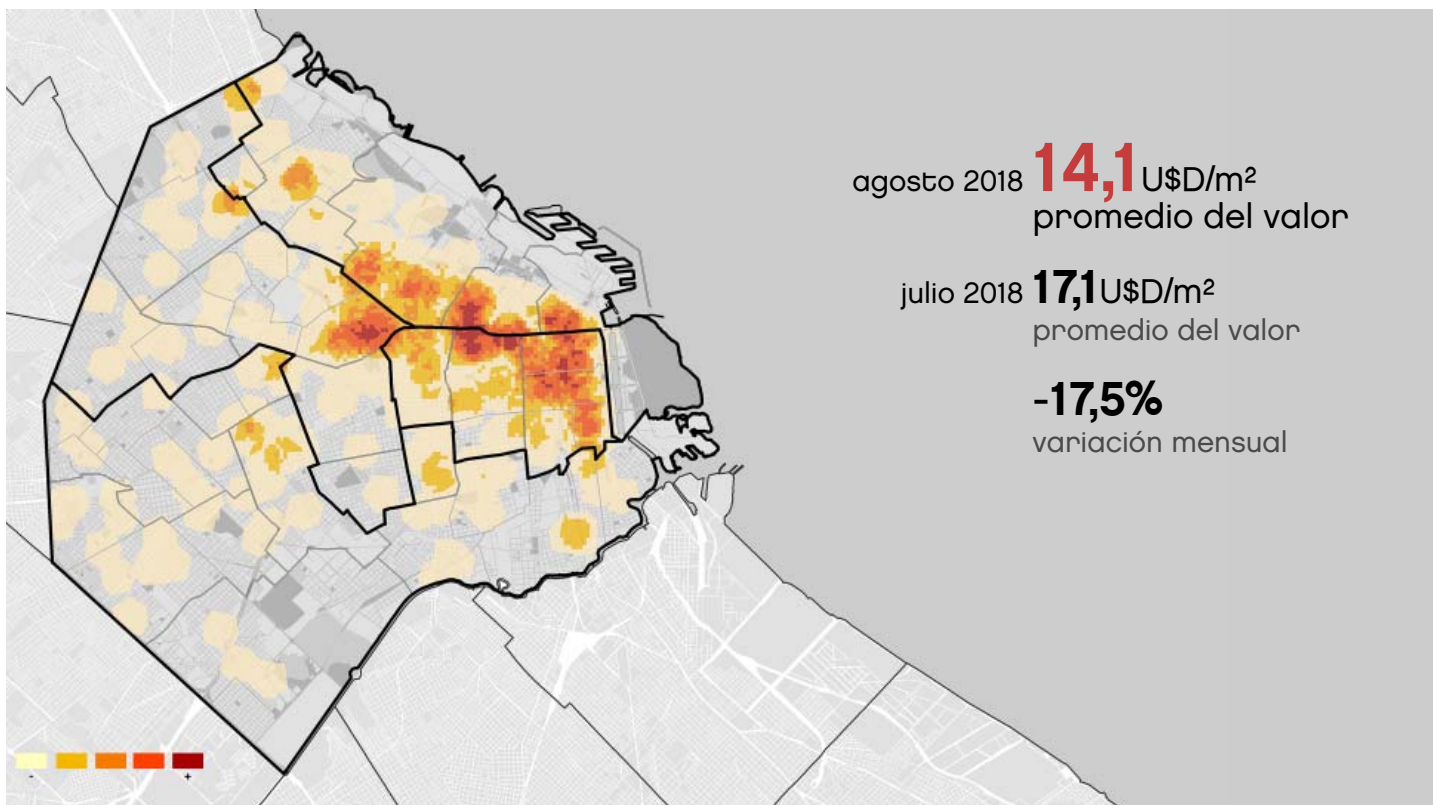
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



## Locales comerciales en alquiler • agosto 2018



Valor promedio de locales en alquiler (USD/m<sup>2</sup>) y distribución de ofertas según cantidad

### 9 barrios

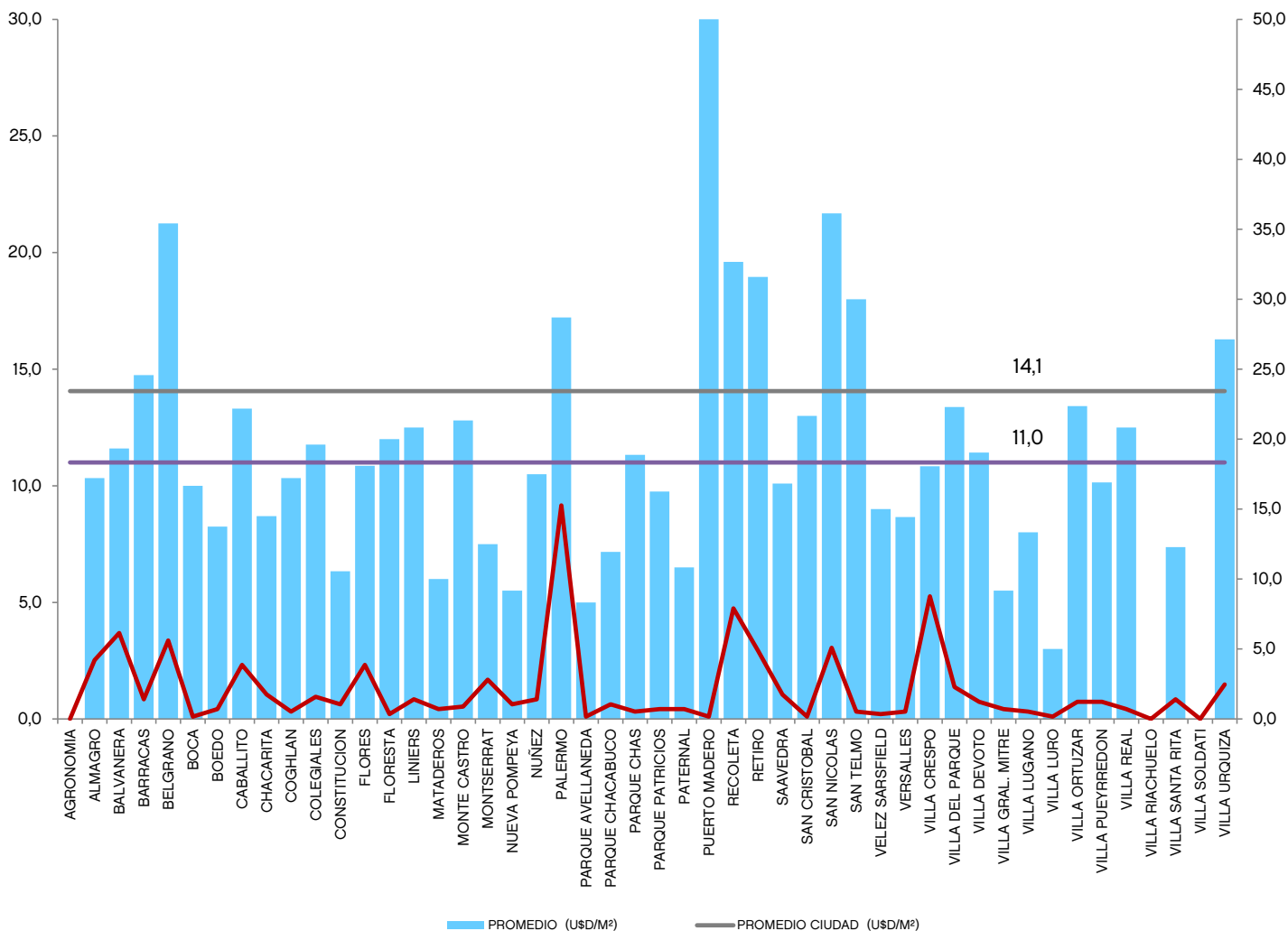
por encima del promedio Ciudad.

### 36 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

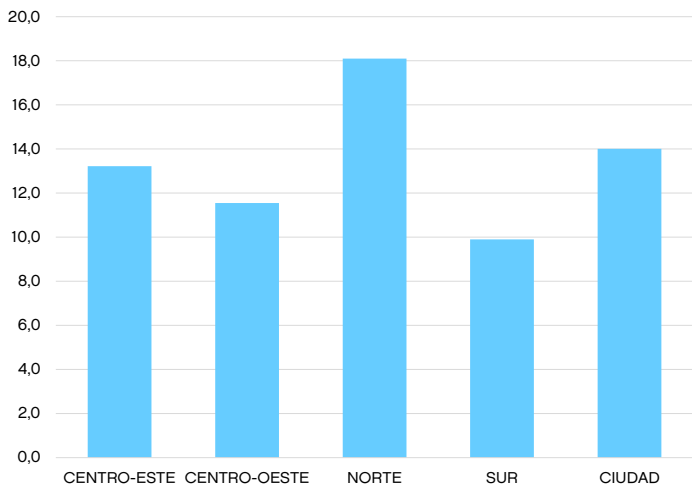
### 3 barrios

no registran ofertas.

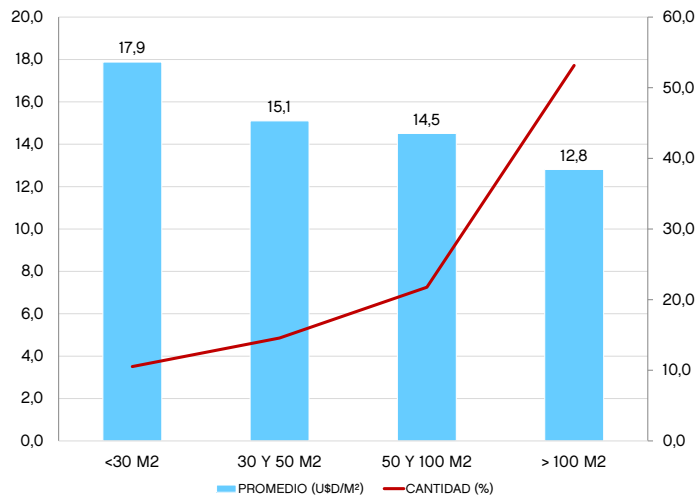




USD/m<sup>2</sup> promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m<sup>2</sup>

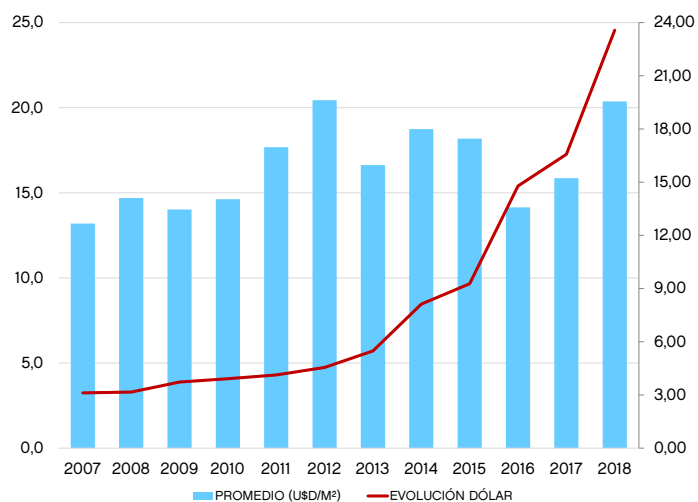


**10,9%** de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar.

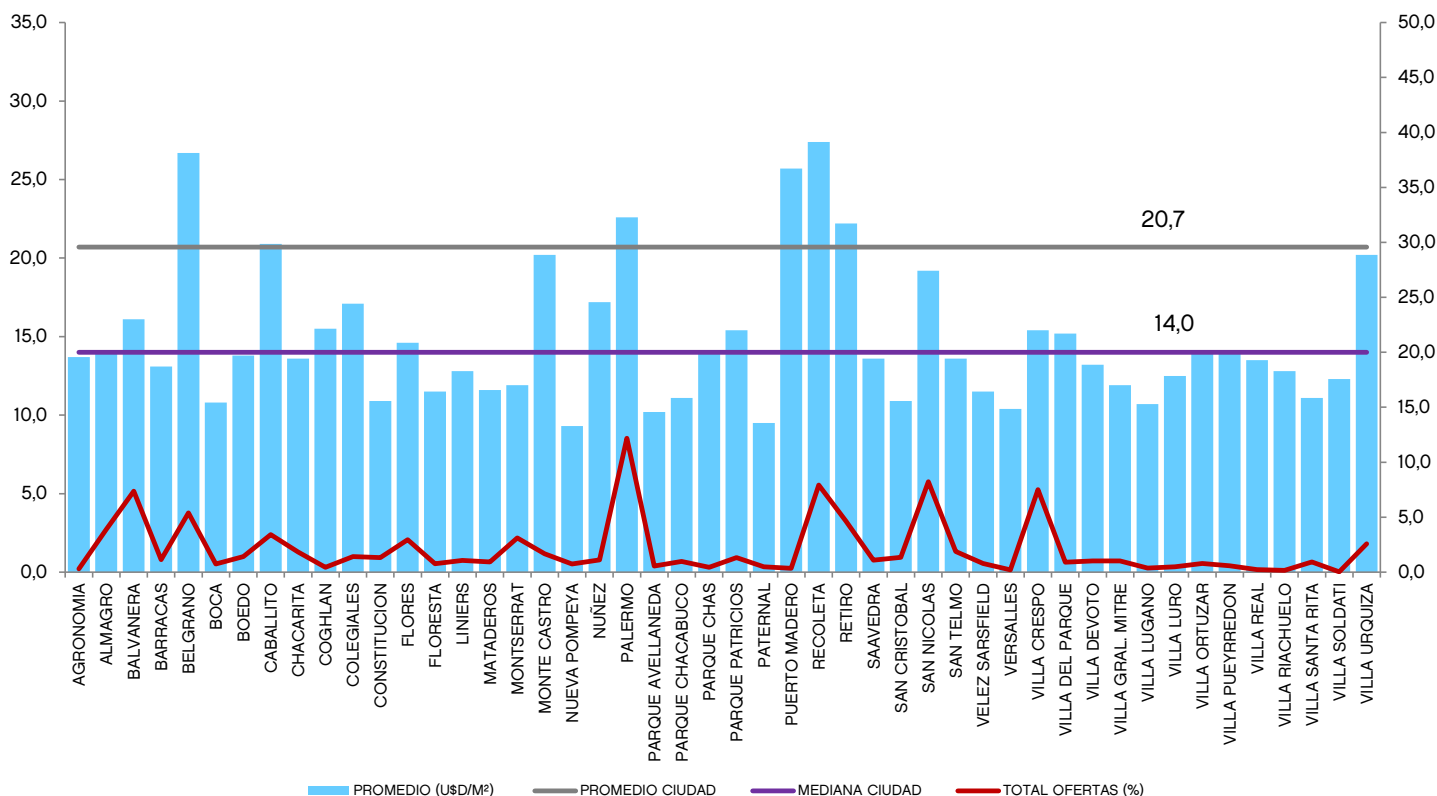
**+15,4%** más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

**3 barrios no presentan ofertas**  
Agronomía, Villa Riachuelo y Villa Soldati.

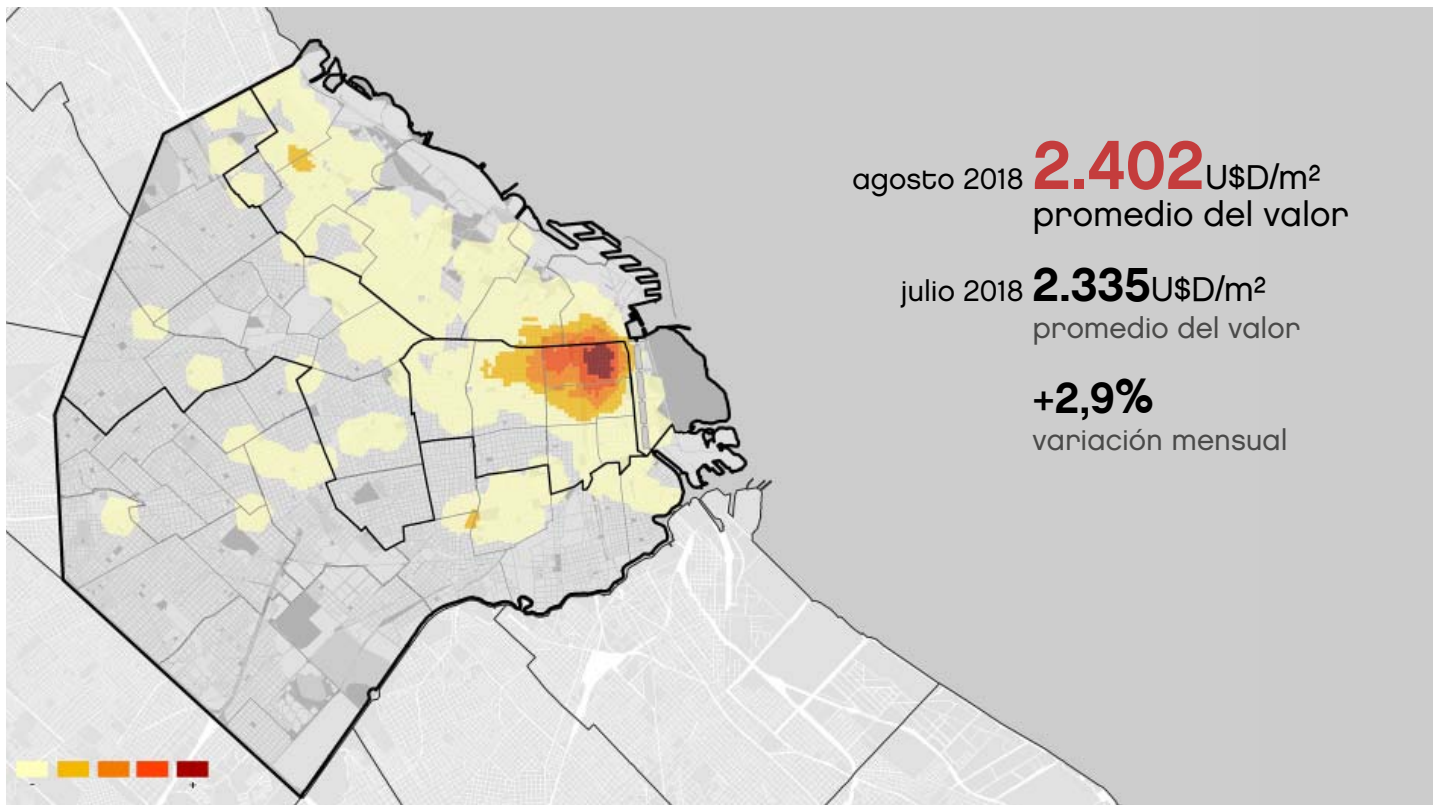
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Oficinas en venta • agosto 2018



agosto 2018 **2.402** USD/m<sup>2</sup>  
promedio del valor

julio 2018 **2.335** USD/m<sup>2</sup>  
promedio del valor

**+2,9%**  
variación mensual

Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

**17 barrios**

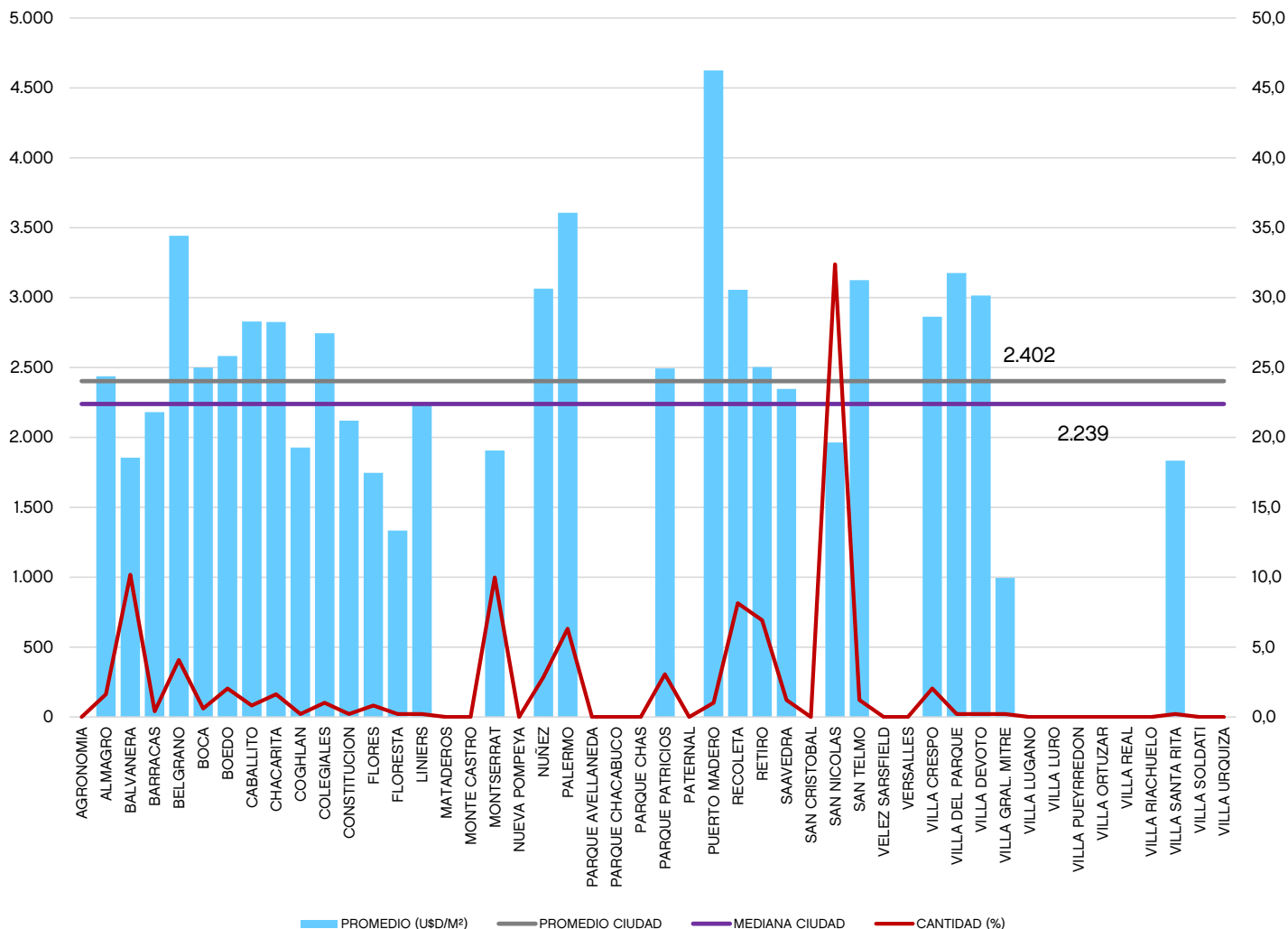
por encima del promedio Ciudad.

**12 barrios**

por debajo del promedio Ciudad.

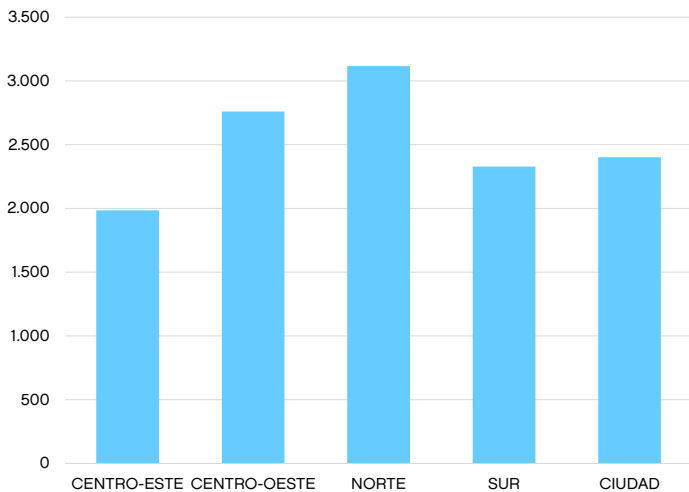
**19 barrios**

no registran ofertas.

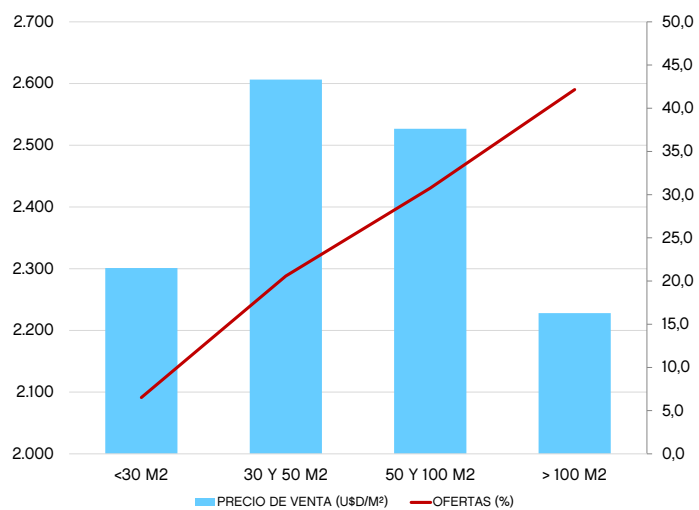




Valor promedio de la venta de oficinas (U\$S/m<sup>2</sup>) por zona



Distribución porcentual de ofertas por m<sup>2</sup>



**73,9%**

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

**13,8%**

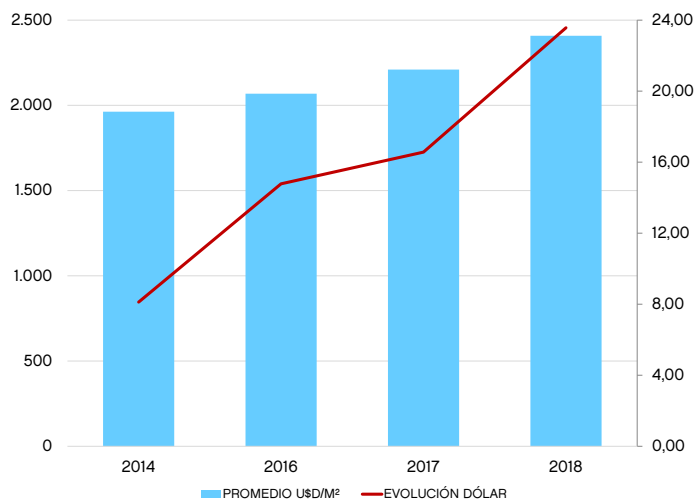
de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

**+23%**

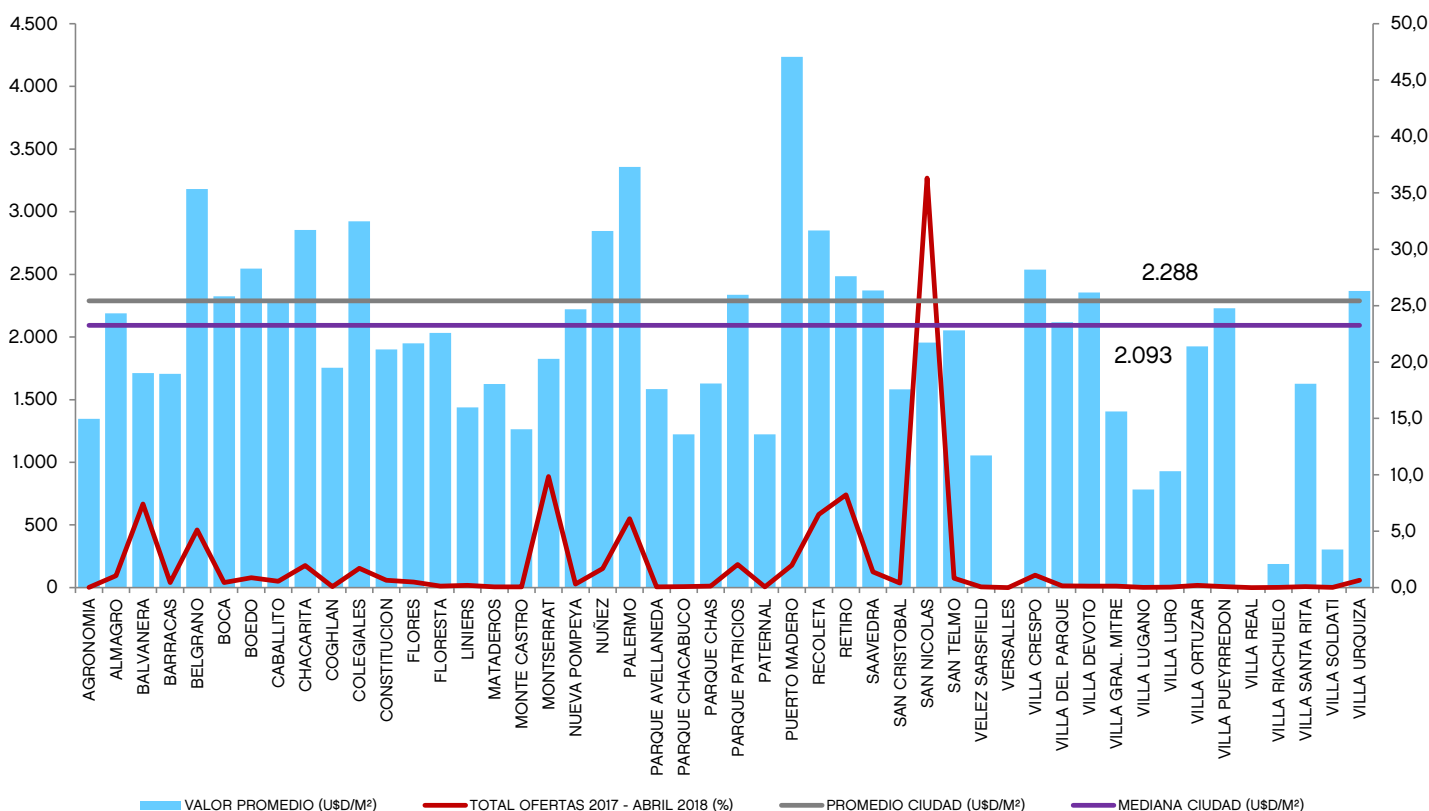
más caro el valor de la oficina a estrenar comparado con el usado.

**114 m<sup>2</sup>** promedio del tamaño de las oficinas ofertadas en San Nicolás. El promedio del tamaño a nivel ciudad es **121 m<sup>2</sup>**.

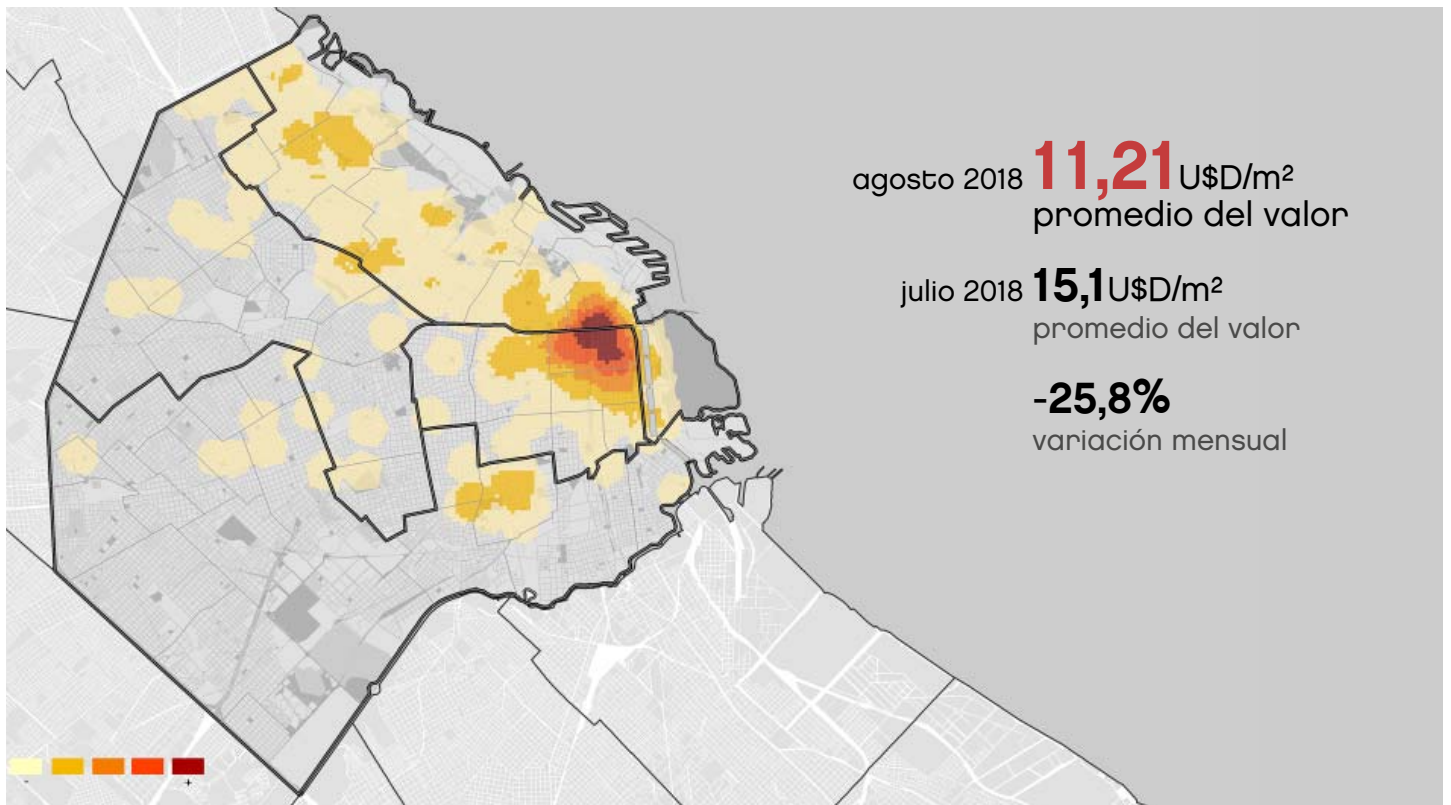
Evolución histórica



Total anual por Barrio



Oficinas en alquiler • agosto 2018



agosto 2018 **11,21** USD/m<sup>2</sup>  
promedio del valor

julio 2018 **15,1** USD/m<sup>2</sup>  
promedio del valor

**-25,8%**  
variación mensual

Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

**12 barrios**

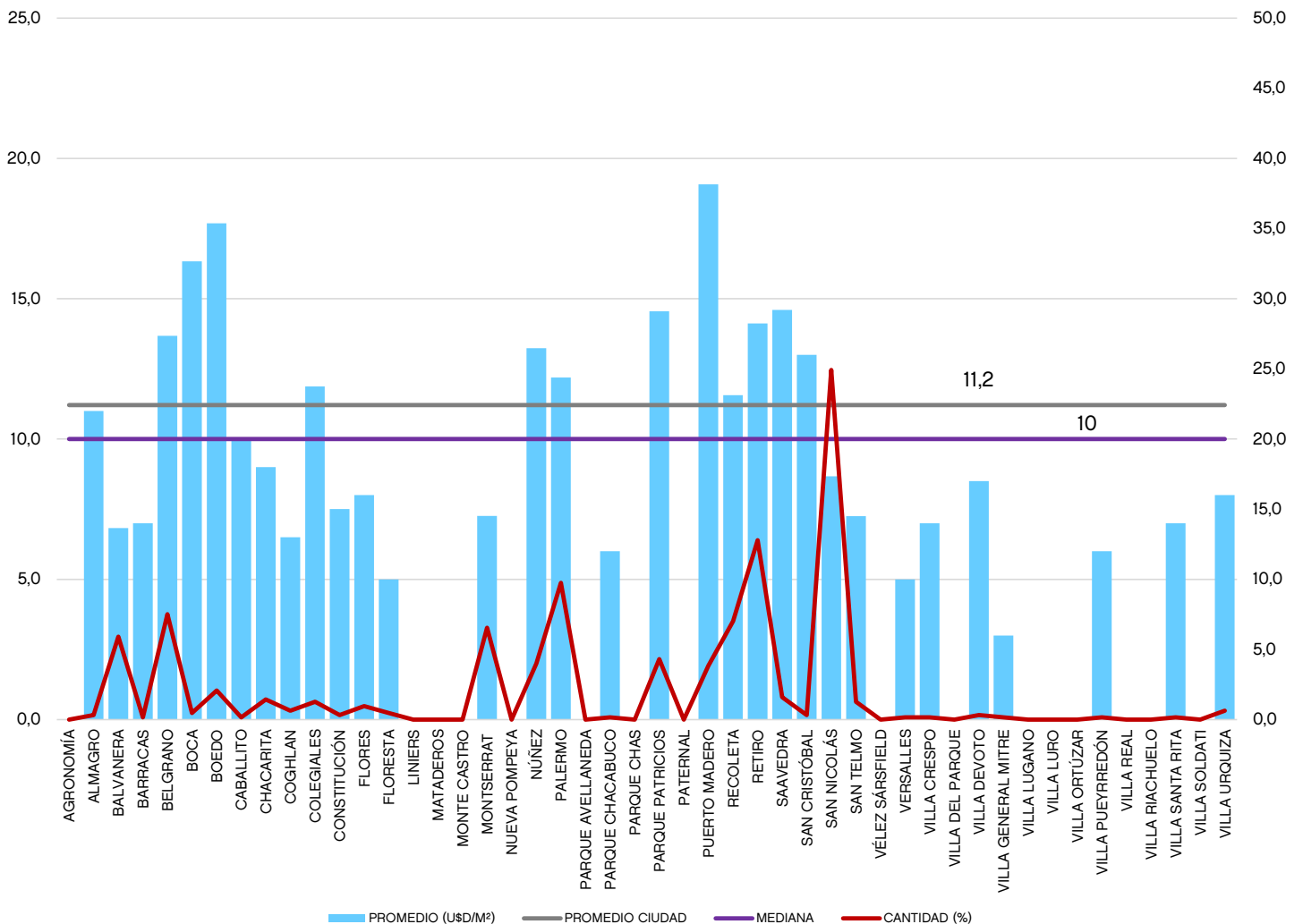
por encima del promedio Ciudad.

**20 barrios**

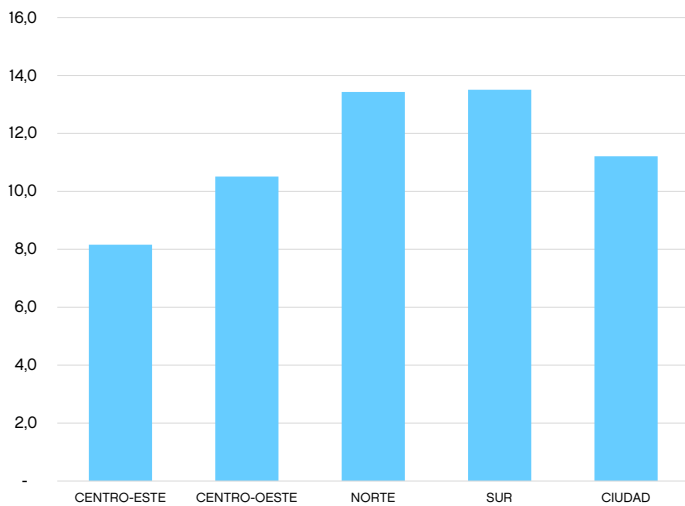
por debajo del promedio Ciudad.

**16 barrios**

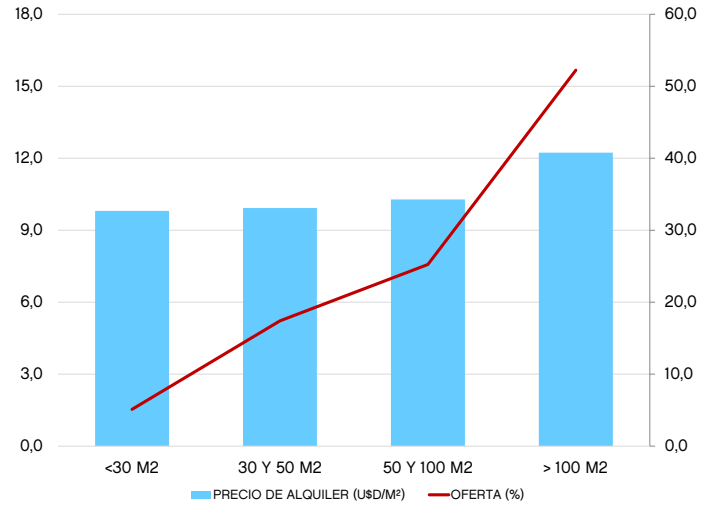
no registran ofertas.



USD/m<sup>2</sup> promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m<sup>2</sup>



**24,49%**

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

**15,7%**

de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

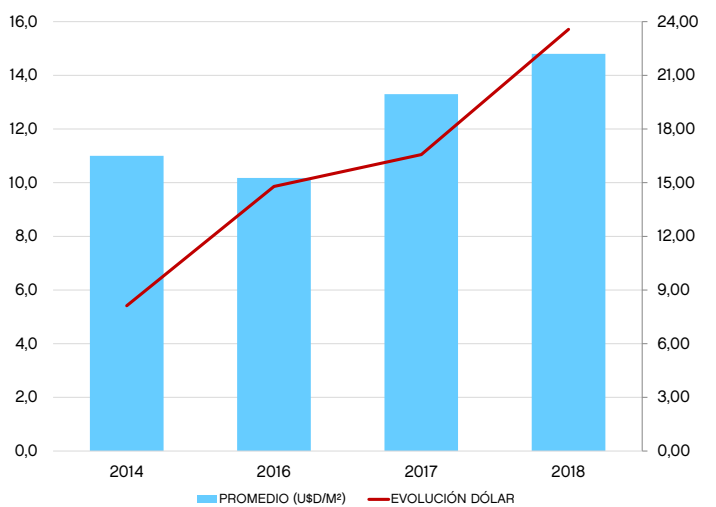
**+28,4%**

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

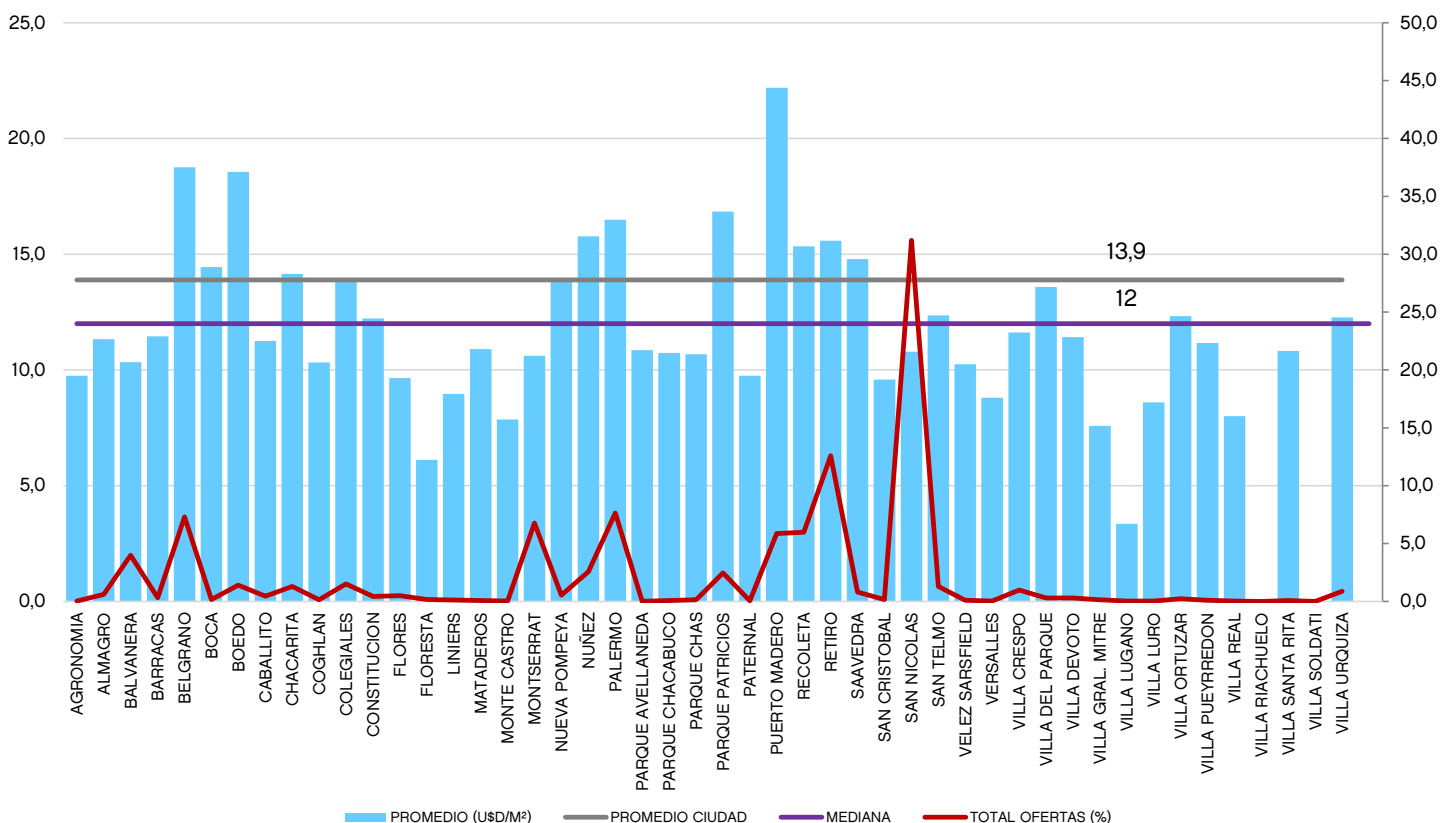
**16 barrios**

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 Belacín

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 Juárez

Mariano Bachini

Gustavo Rey

Programación de software

Ignacio Casinelli Esviza

Juan Antenucci

Gonzalo Varisco



Buenos Aires Ciudad

