

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

SEPTIEMBRE 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

Finales de obra

Obras iniciadas

	total obras	
septiembre 2018	229.087 m ²	88 obras
agosto 2018	278.211 m ² (-18%)	119 obras
septiembre 2017	243.937 m ² (+6,1%)	129 obras
	+5.000 m ²	
septiembre 2018	105.433 m ²	8 obras
agosto 2018	131.632 m ² (-19,9%)	11 obras
septiembre 2017	105.537 m ² (-0,1%)	12 obras

	total obras	
septiembre 2018	74.473 m ²	96 obras
agosto 2018	121.448 m ² (-38,7%)	122 obras
septiembre 2017	160.364 m ² (-53,6%)	113 obras
	+5.000 m ²	
septiembre 2018	17.122 m ²	2 obras
agosto 2018	23.265 m ² (-26,4%)	3 obras
septiembre 2017	68.221 m ² (-74,9%)	5 obras

septiembre 2018	318.800 m ²	144 obras
agosto 2018	453.068 m ² (-29,6%)	184 obras
septiembre 2017	286.234 m ² (+37,9%)	103 obras

Terrenos en venta

Departamentos a estrenar en venta

Departamentos usados en venta

septiembre 2018	2.628 USD/m ²	promedio del valor
agosto 2018	2.543 USD/m ²	promedio del valor
	+3,3%	variación mensual

septiembre 2018	3.373 USD/m ²	promedio del valor
agosto 2018	3.321 USD/m ²	promedio del valor
	+1,6%	variación mensual
	+14,2%	% variación estrenar/usado

septiembre 2018	2.953 USD/m ²	promedio del valor
agosto 2018	2.949 USD/m ²	promedio del valor
	-0,1%	variación mensual
	-12,5%	% variación estrenar/usado

Departamentos a estrenar en alquiler

Departamentos usados en alquiler

septiembre 2018	15.450 \$	valor de la mediana
agosto 2018	14.500 \$	valor de la mediana
	+6,6%	variación mensual
	+10,4%	% variación estrenar/usado

septiembre 2018	14.000 \$	mediana del valor
agosto 2018	13.978 \$	valor de la mediana
	+0,2%	variación mensual
	-9,4%	% variación estrenar/usado

Locales comerciales en venta

Locales comerciales en alquiler

septiembre 2018	2.981 USD/m ²	promedio del valor
agosto 2018	2.896 USD/m ²	promedio del valor
	+2,9%	variación mensual

septiembre 2018	11,7 USD/m ²	promedio del valor
agosto 2018	14,1 USD/m ²	promedio del valor
	-17%	variación mensual

Oficinas en venta

Oficinas en alquiler

septiembre 2018	2.294 USD/m ²	promedio del valor
agosto 2018	2.402 USD/m ²	promedio del valor
	-4,5%	variación mensual

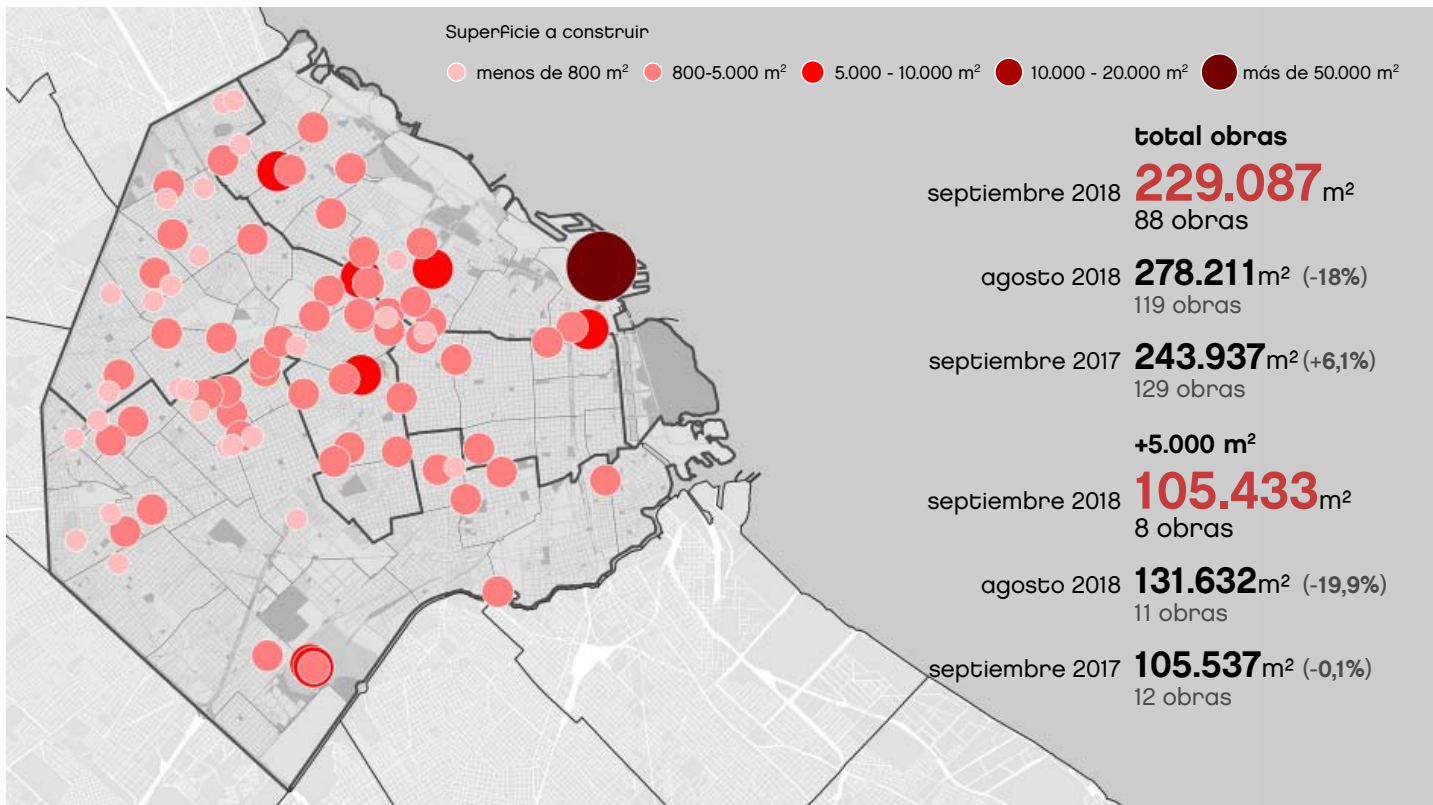
septiembre 2018	10,8 USD/m ²	promedio del valor
agosto 2018	11,21 USD/m ²	promedio del valor
	-3,7%	variación mensual

2018
SEPTIEMBRE
DINÁMICA
URBANA

- 6** Obras nuevas registradas
- 8** Finales de obra
- 10** Obras más de 5.000 m²
- 11** Obras iniciadas
- 13** Terrenos en venta
- 15** Departamentos a estrenar en venta
- 17** Departamentos usados en venta
- 19** Departamentos a estrenar en alquiler
- 21** Departamentos usados en alquiler
- 23** Locales comerciales en venta
- 25** Locales comerciales en alquiler
- 27** Oficinas en venta
- 29** Oficinas en alquiler



Obras nuevas registradas • septiembre 2018



Obras nuevas registradas por barrio

21 barrios

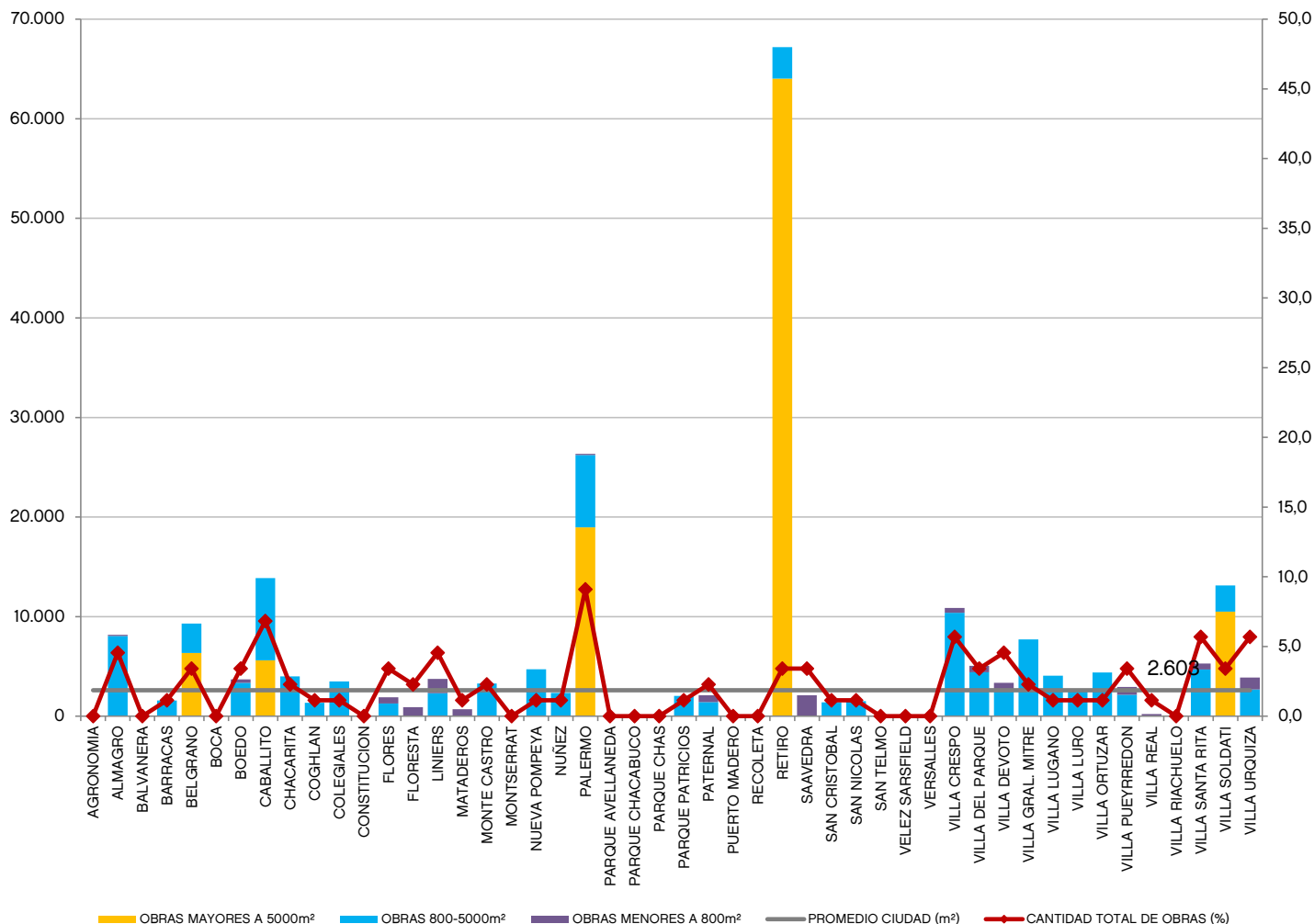
por encima del promedio Ciudad.

13 barrios

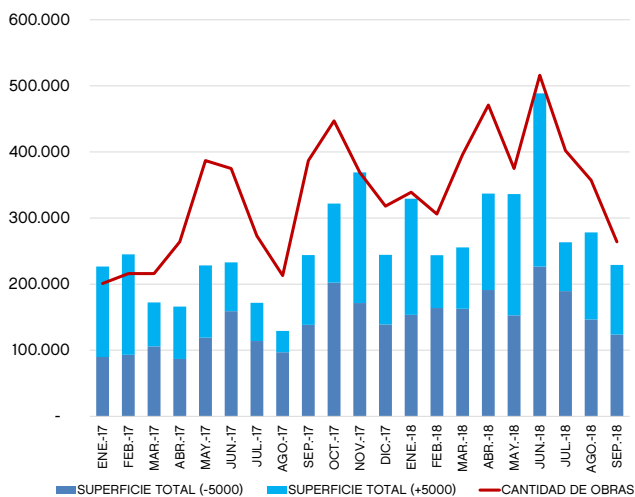
por debajo del promedio Ciudad.

14 barrios

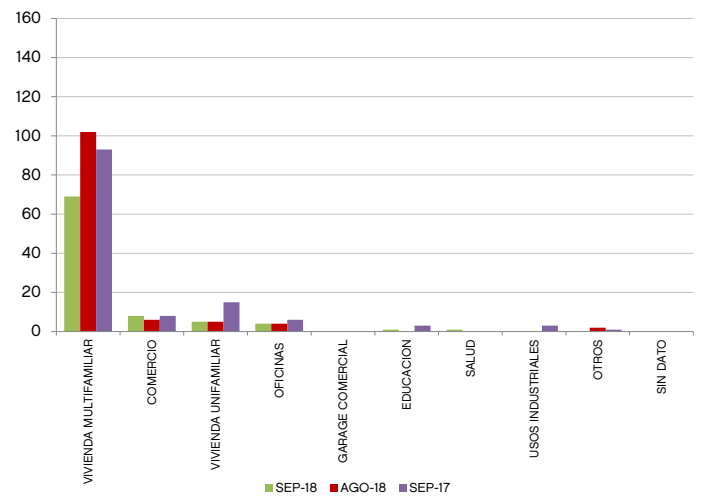
no registraron obras nuevas.



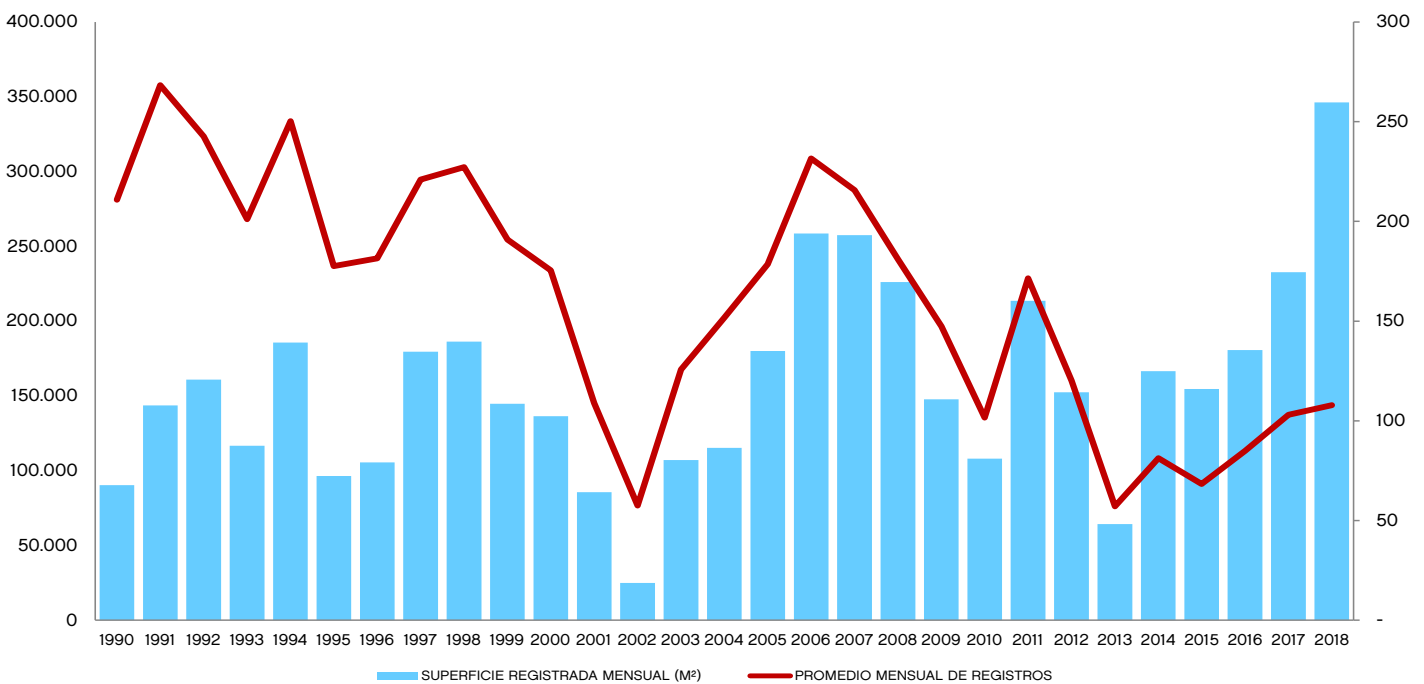
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-18



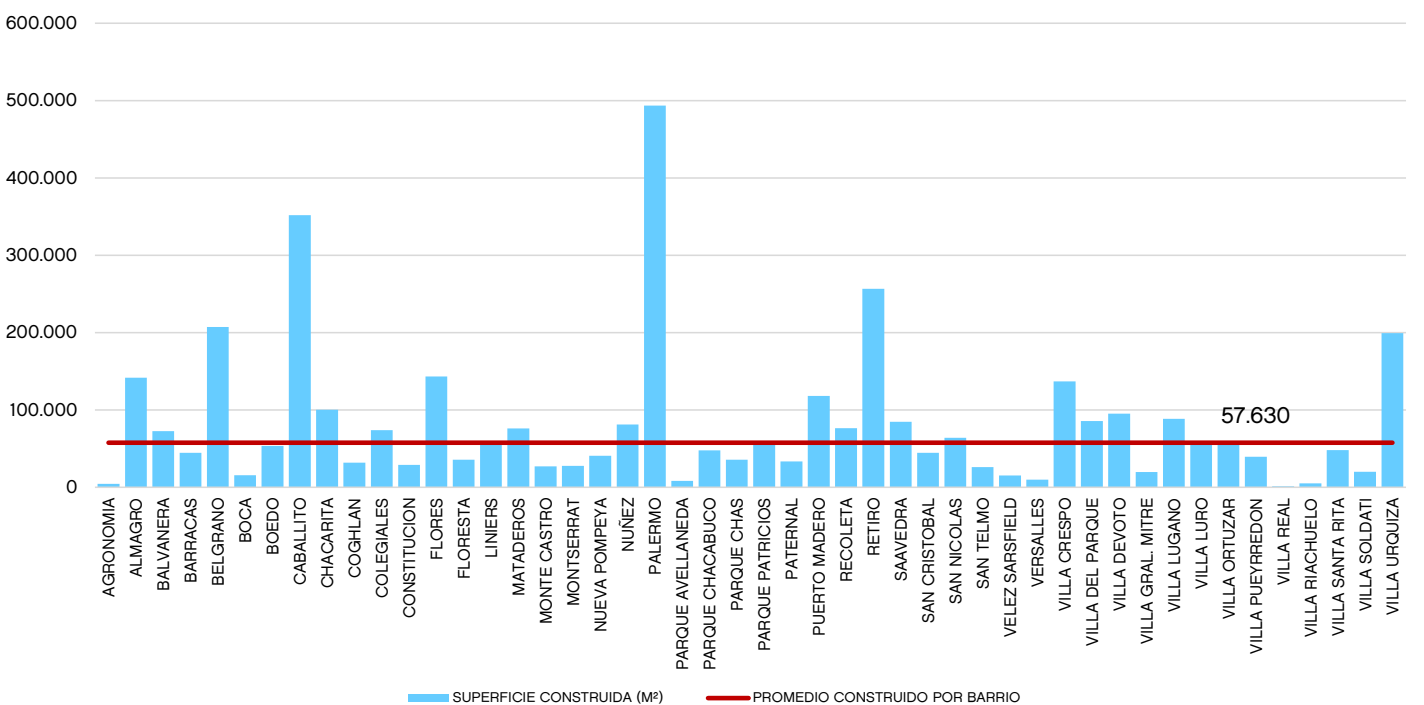
Destino de usos



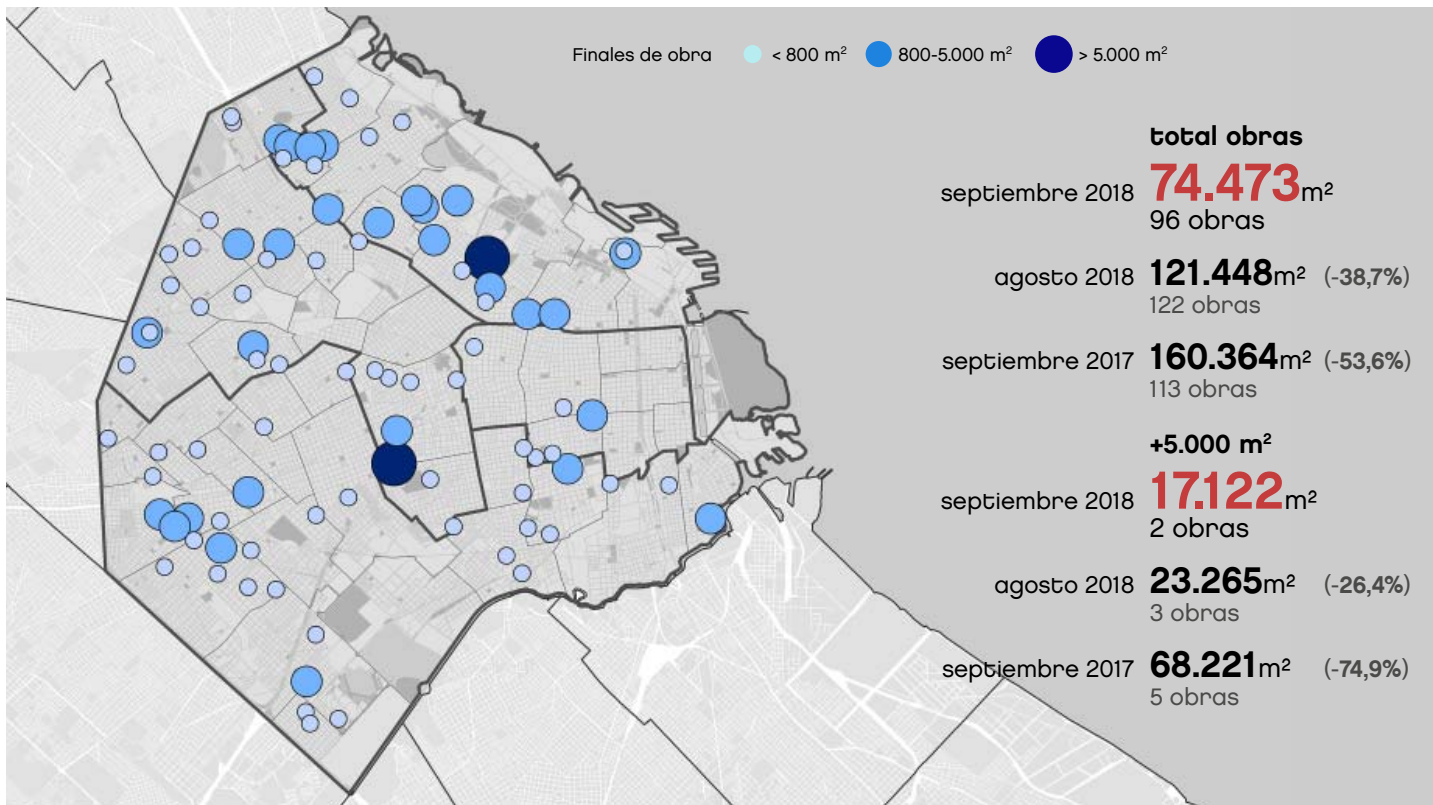
Evolución histórica



Total anual por barrio



Finales de obra • septiembre 2018



Finales de obra por barrio

22 barrios

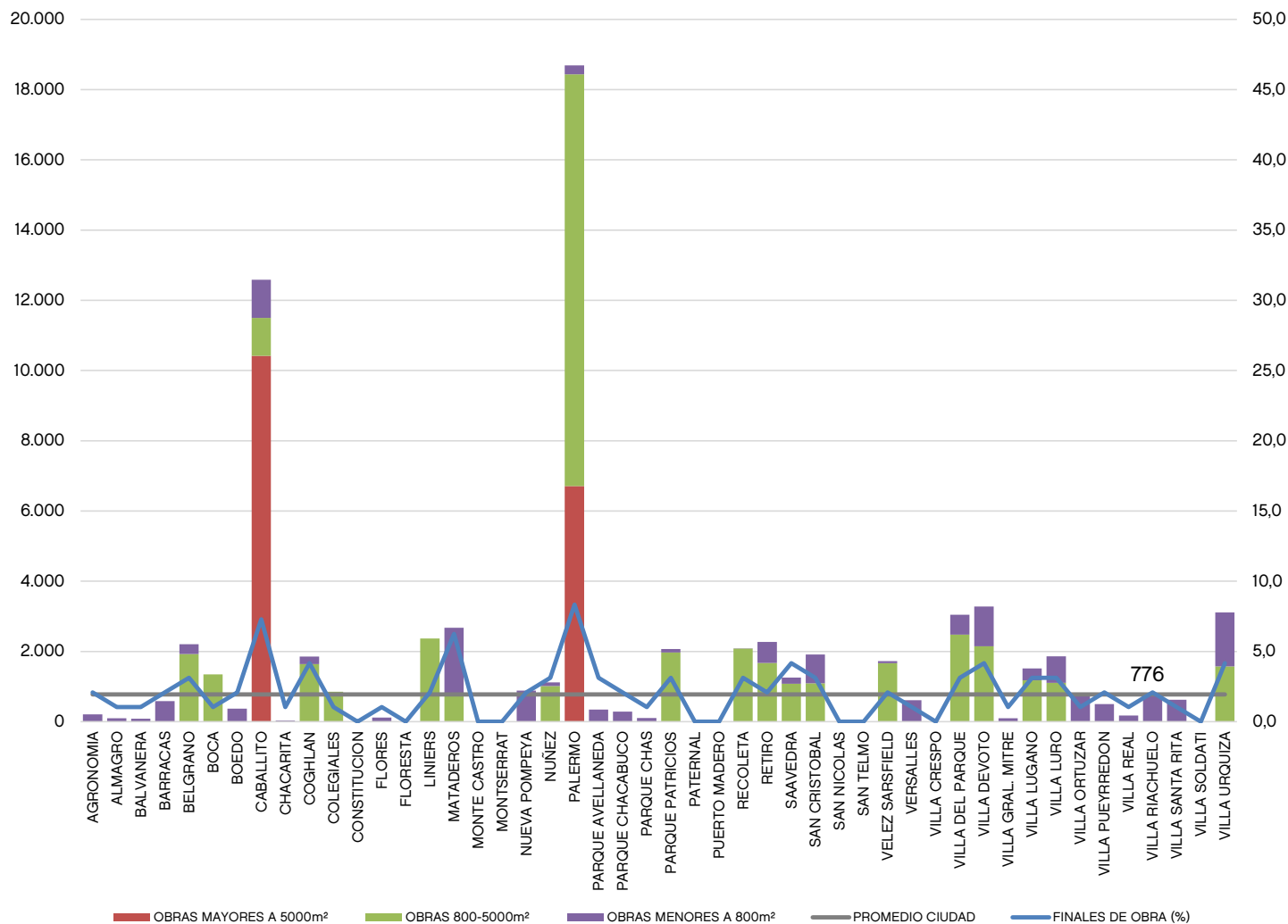
por encima del promedio Ciudad.

16 barrios

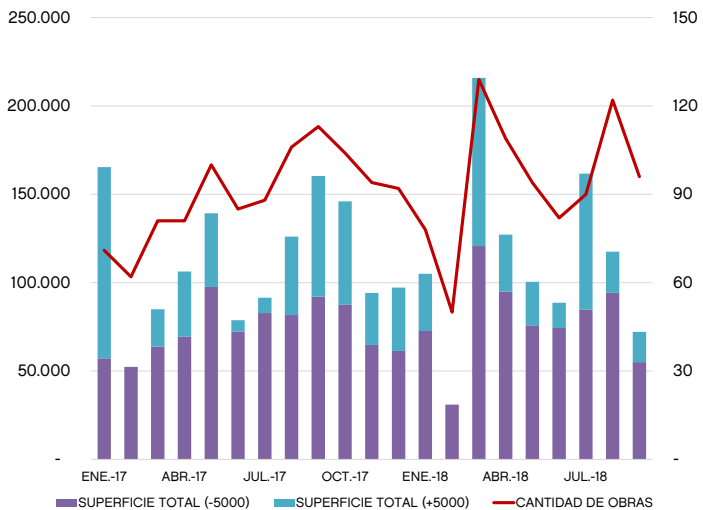
por debajo del promedio Ciudad.

10 barrios

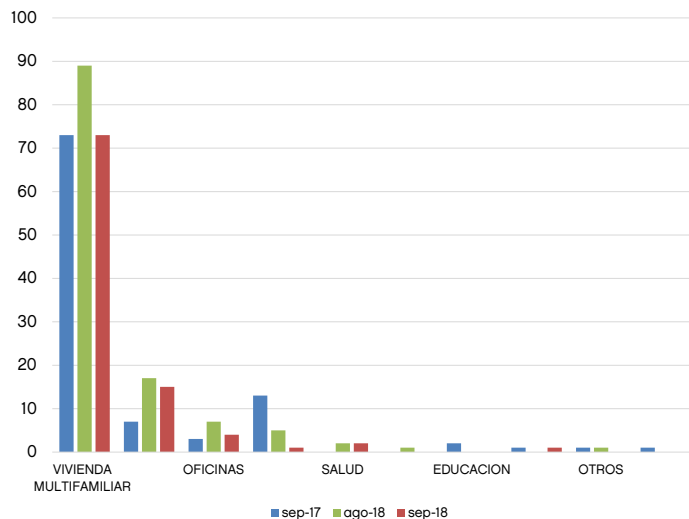
no registran Finales de obra.



Finales de obra según superficie



Cantidad según el Uso



Promedio de la obra

Septiembre 2018: **776** m²

Septiembre 2017: **1.419** m²

Superficie

50,5%

4 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²

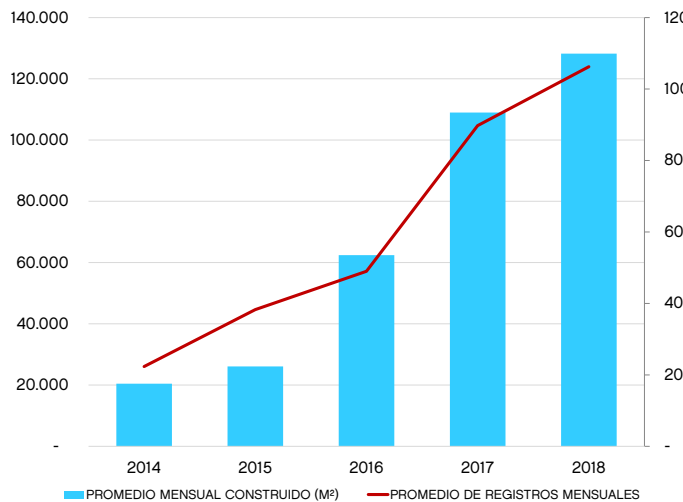
Palermo, Villa Urquiza, Caballito y Villa Devoto.

Cantidad según el Uso

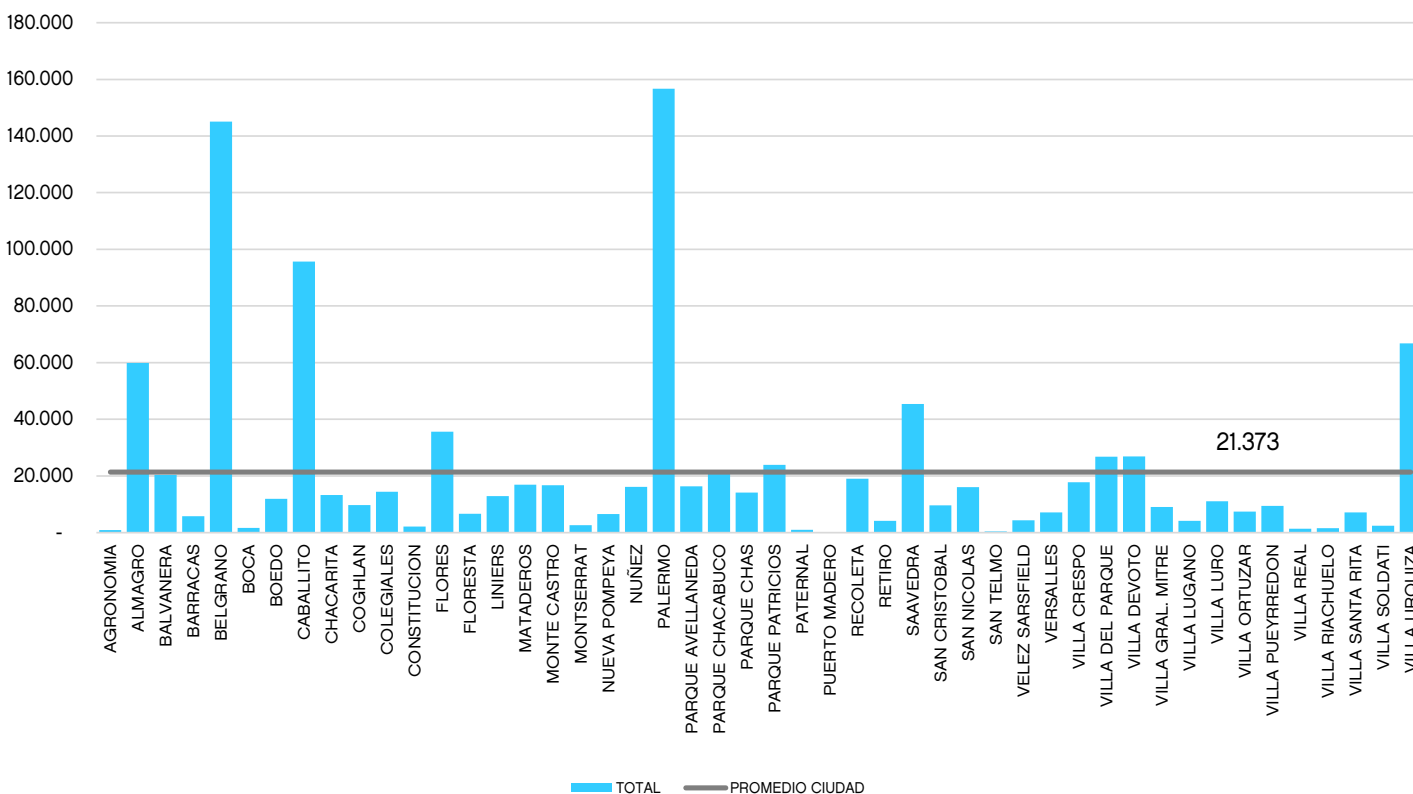
76% viviendas multifamiliares

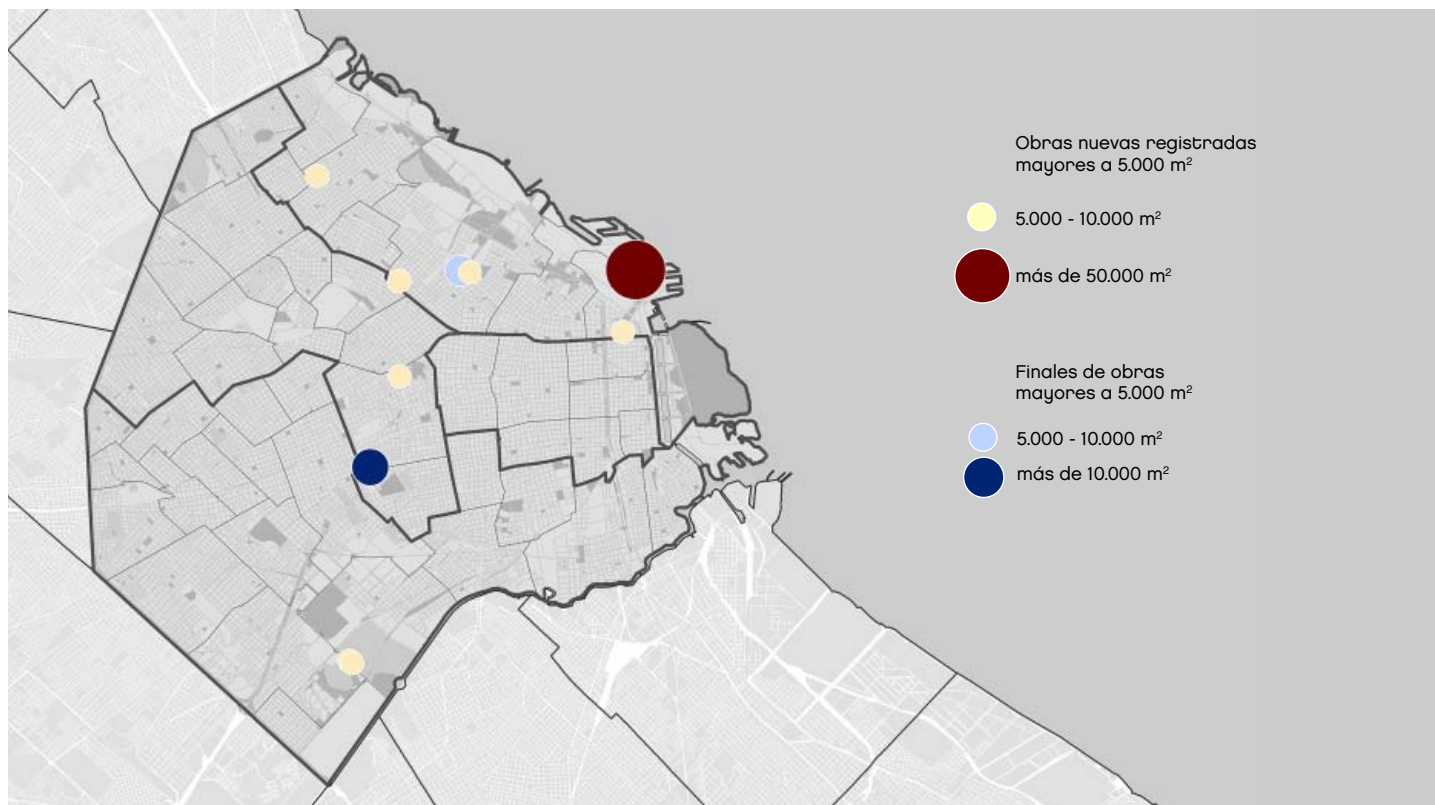
11,9% vivienda unifamiliares

Evolución histórica



Superficie total registrada anual



Obras más de 5.000 m² • septiembre 2018

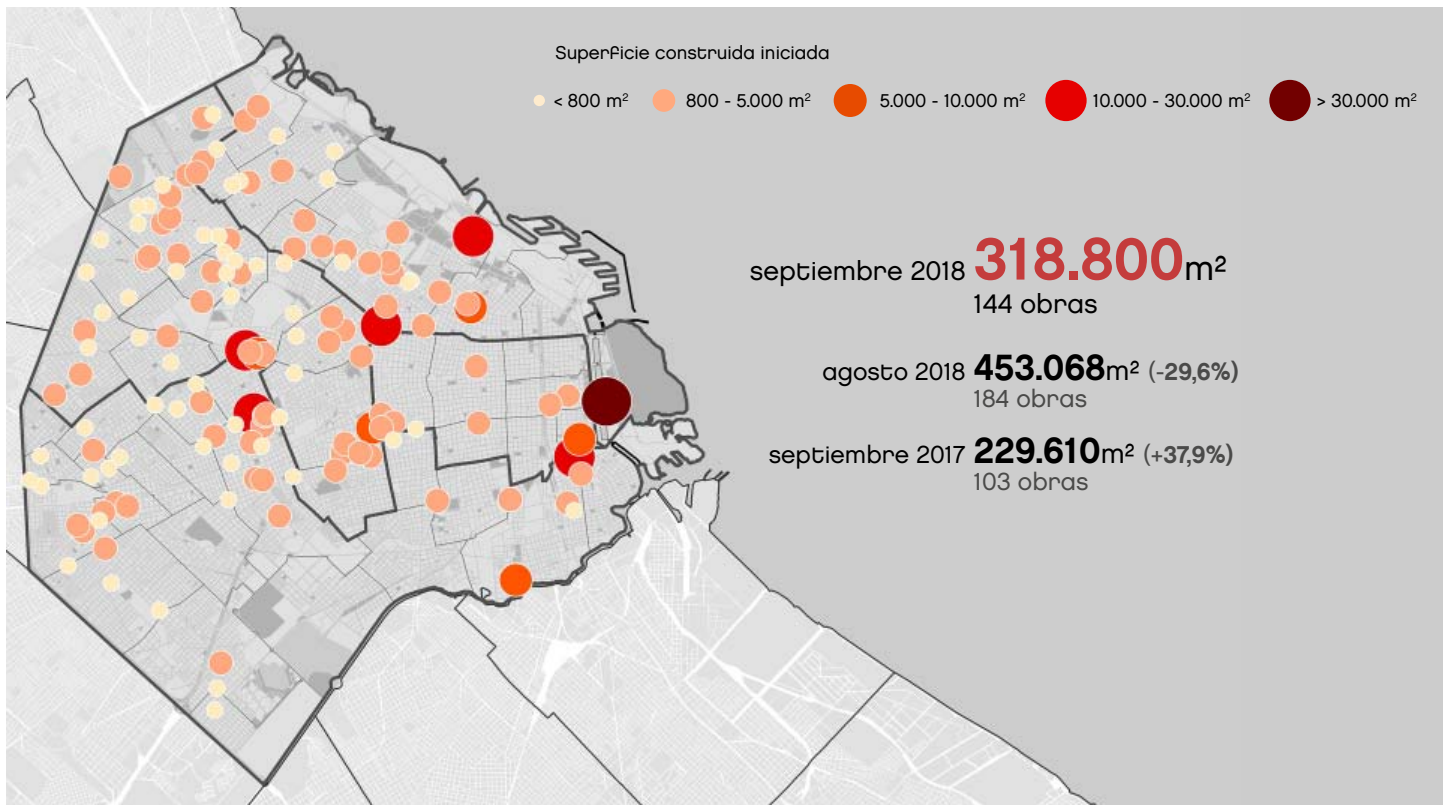
Obras nuevas registradas - septiembre 2018

Dirección	N° expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
A. ARGENTINA 1475	25219107/17	58.651,00	OBRA NUEVA
GURRUCHAGA 2439/41	22482807/17	9.542,58	OBRA NUEVA
NICETO VEGA 5765/81	30278601/17	9.415,64	OBRA NUEVA
CRAMER 2547/55	30015931/18	6.337,11	OBRA NUEVA
FRANKLIN 632/40	28984739/17	5.608,58	OBRA NUEVA
PARAGUAY 657/65	29341539/17	5.391,09	OBRA NUEVA
ESCALADA 4320	7714234/16	5.327,67	OBRA NUEVA
ESCALADA 4410/22	7718714/16	5.159,85	OBRA NUEVA

Finales de obra - septiembre 2018

Dirección	N° expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
MALVINAS ARGENTINAS 456	19879406/15	10.416,17	MODIFICACIÓN Y DEMOLICIÓN PARCIAL
THAMES 2331	6570371/15	6.705,78	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL

Obras iniciadas • septiembre 2018



Obras iniciadas (m²). Septiembre 2018

29 barrios

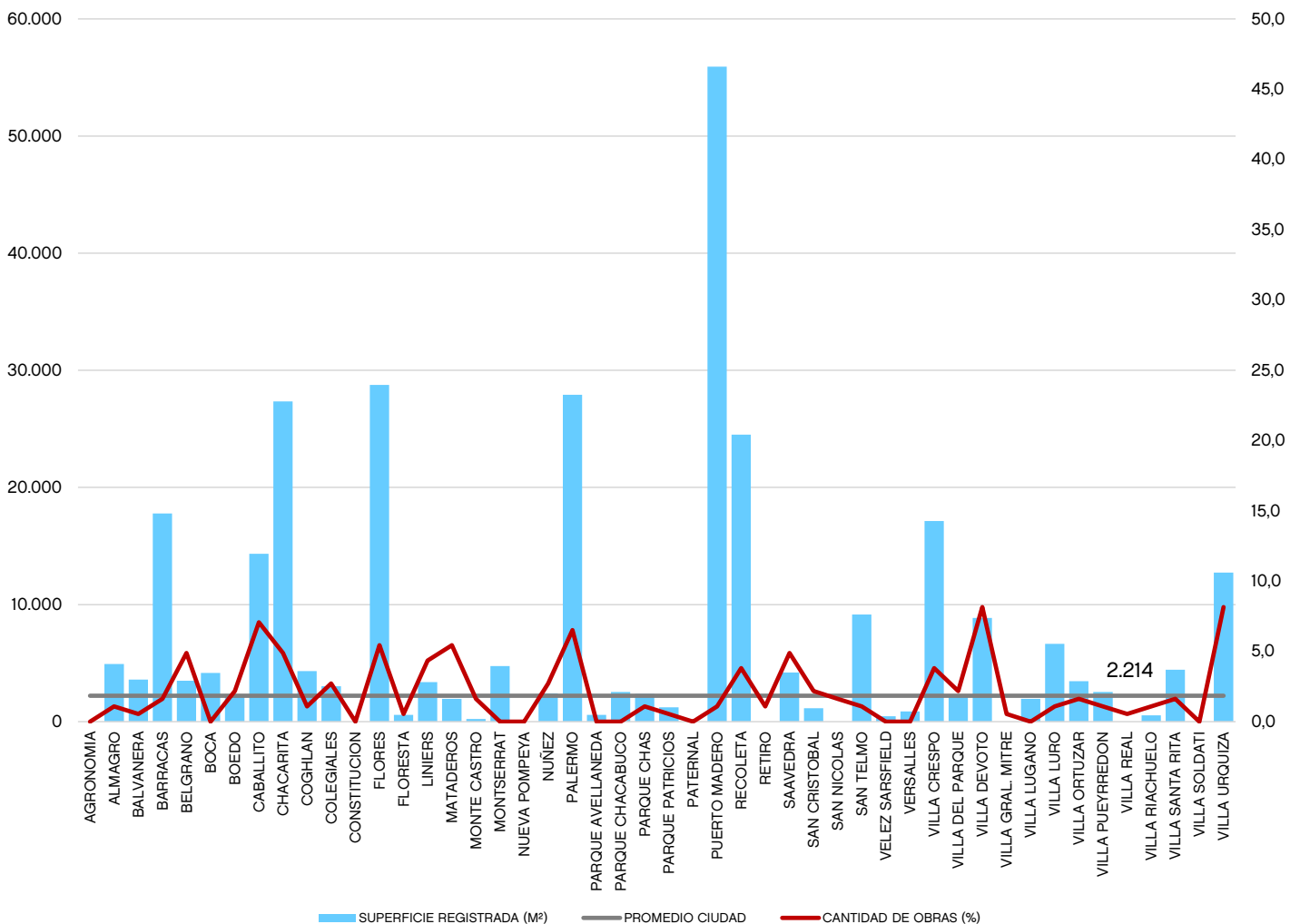
por encima del promedio Ciudad.

10 barrios

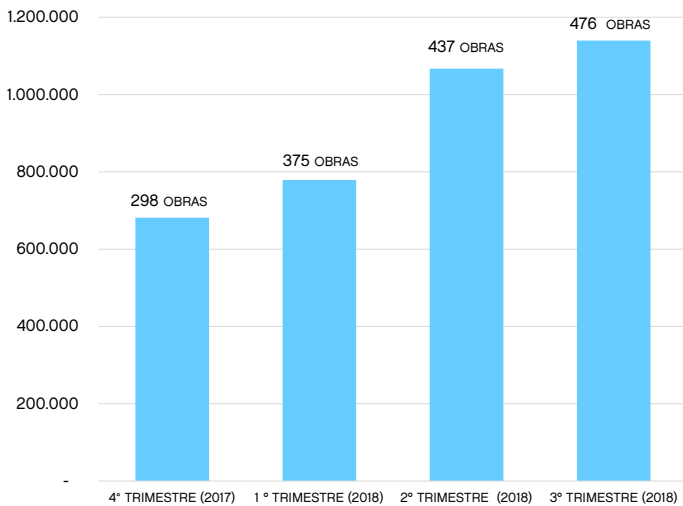
por debajo del promedio Ciudad.

9 barrios

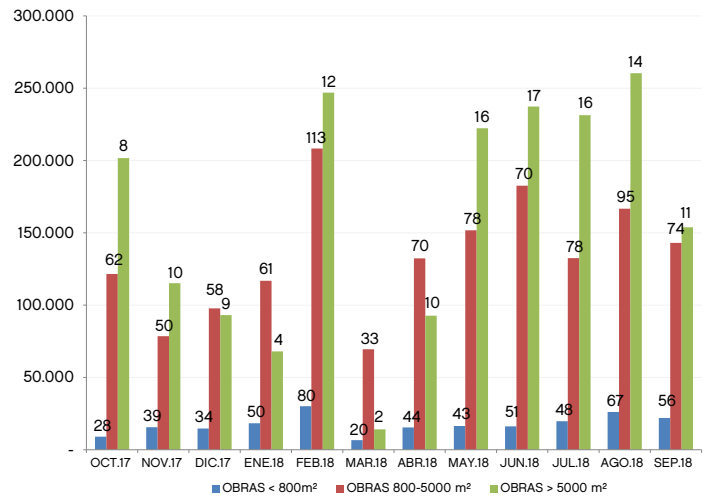
no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre



Superficie mensual a construir según tamaño de la obra.
octubre 2017 - septiembre 2018.

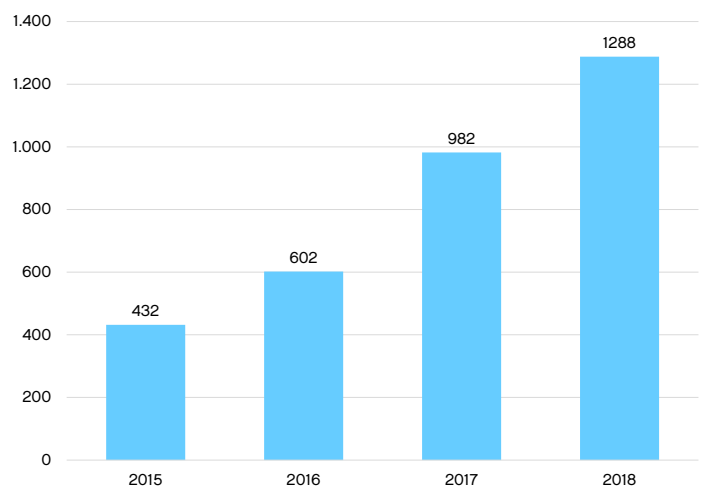


Obras +5.000 m²:
48,2% de la superficie registrada.

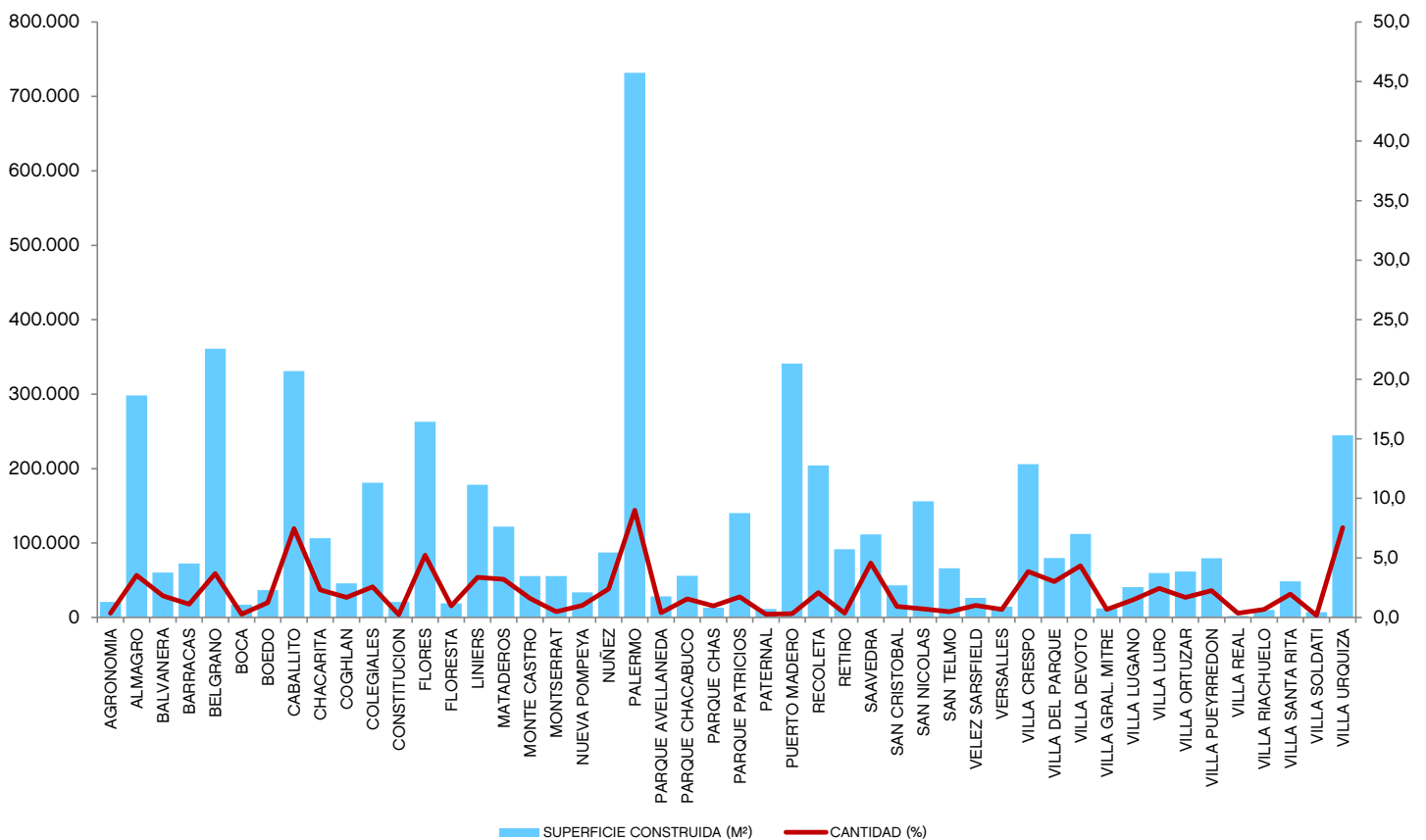
Puerto Madero, Chacarita, Recoleta, Villa Crespo y Flores representan el 33,2% con respecto al total de la ciudad.

9 barrios no presentan obras este mes.

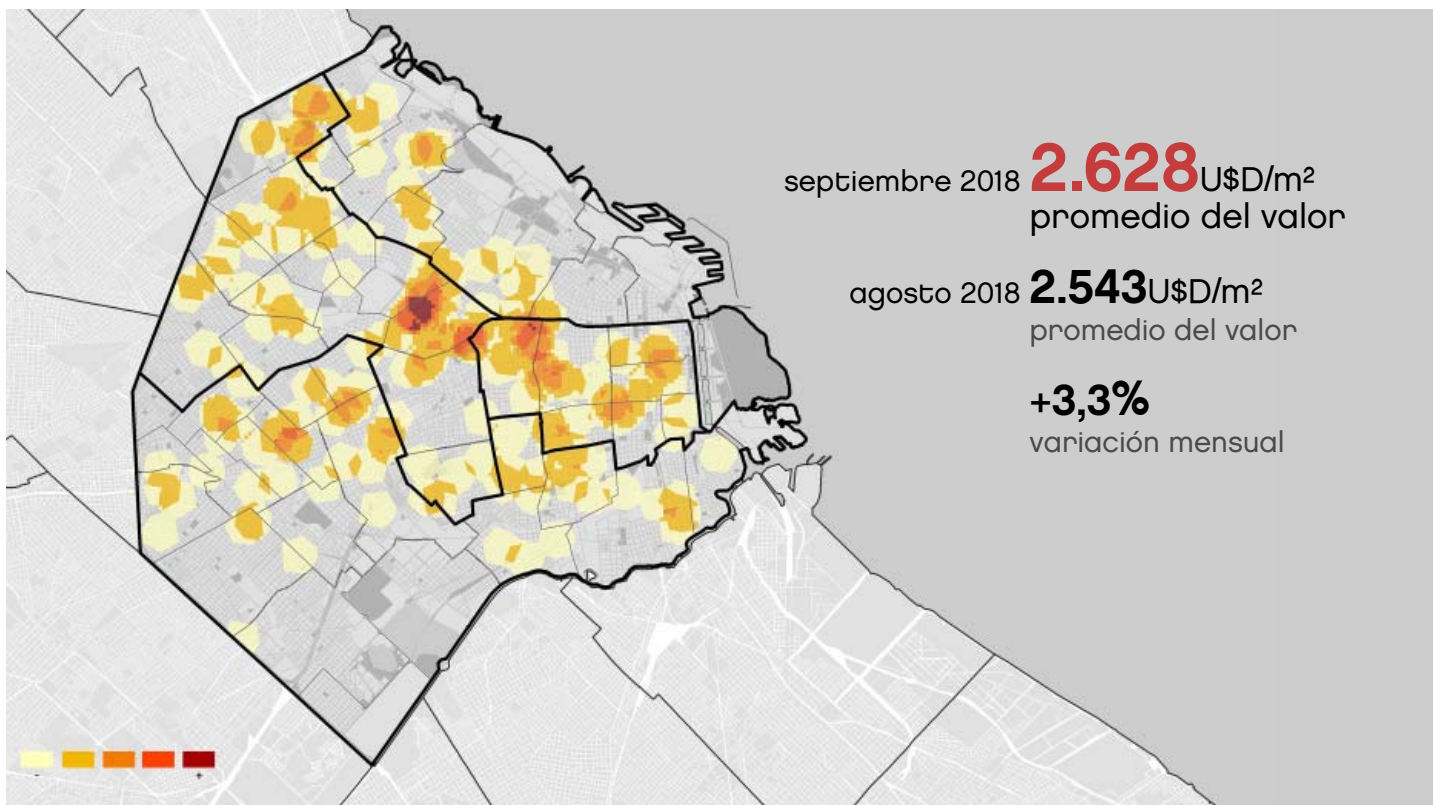
Evolución histórica



Total anual por barrio



Terrenos en venta • septiembre 2018



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

14 barrios

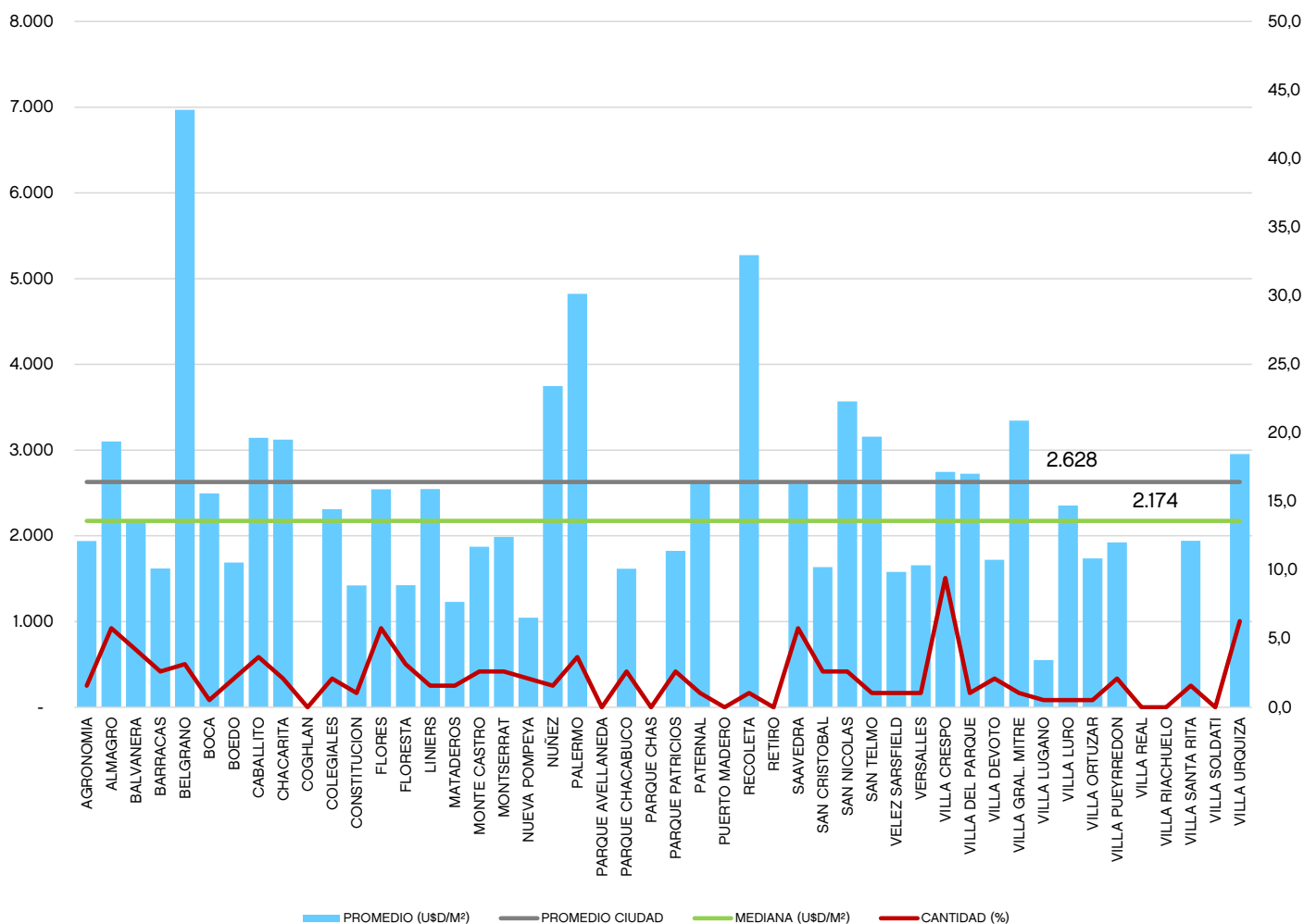
por encima del promedio Ciudad.

26 barrios

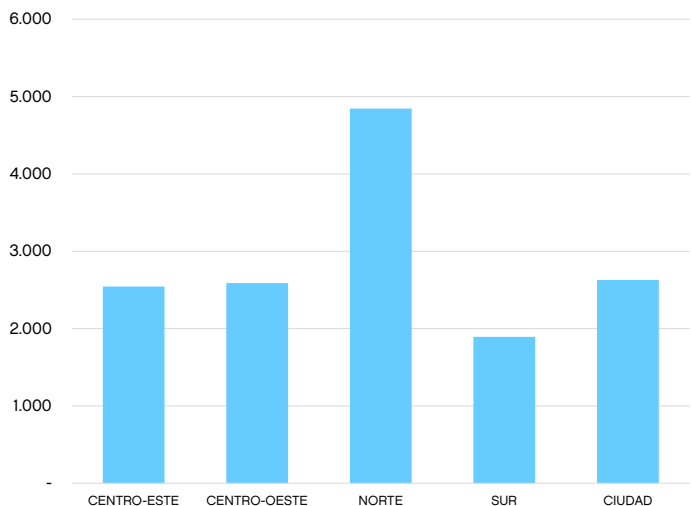
por debajo del promedio Ciudad.

8 barrios

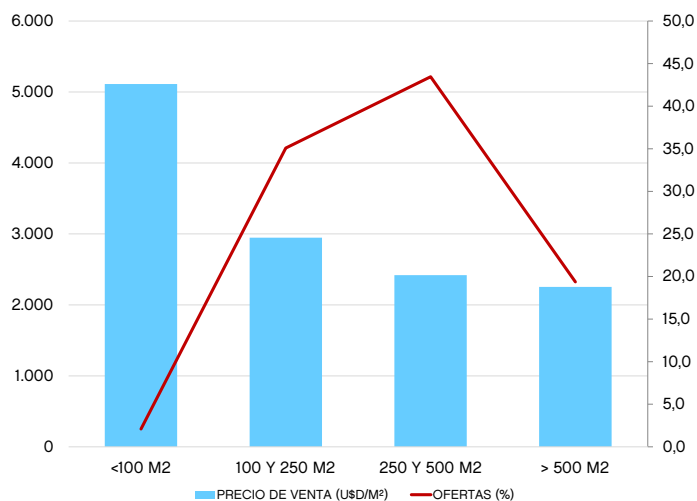
no presentan registros.



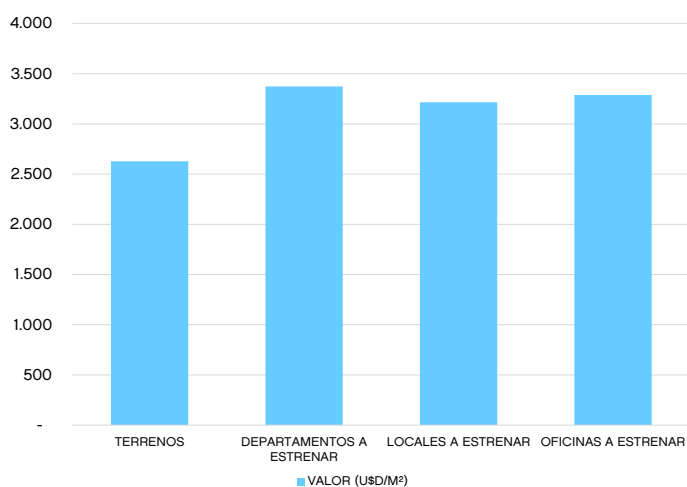
Valor promedio de la venta de oficinas (US\$/m²) por zona



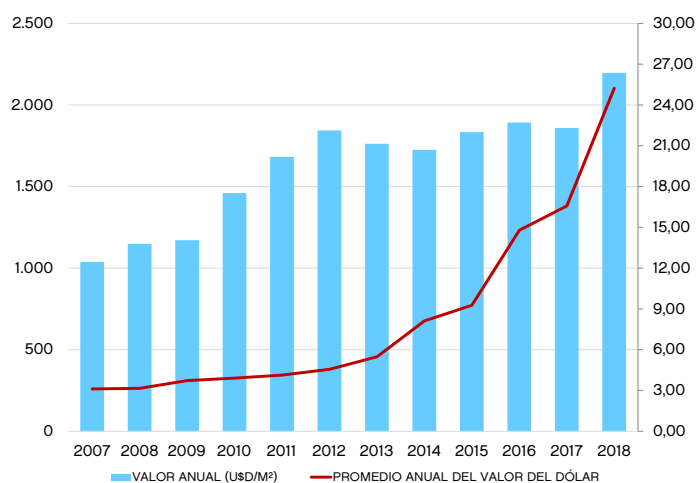
Distribución porcentual de ofertas por m²



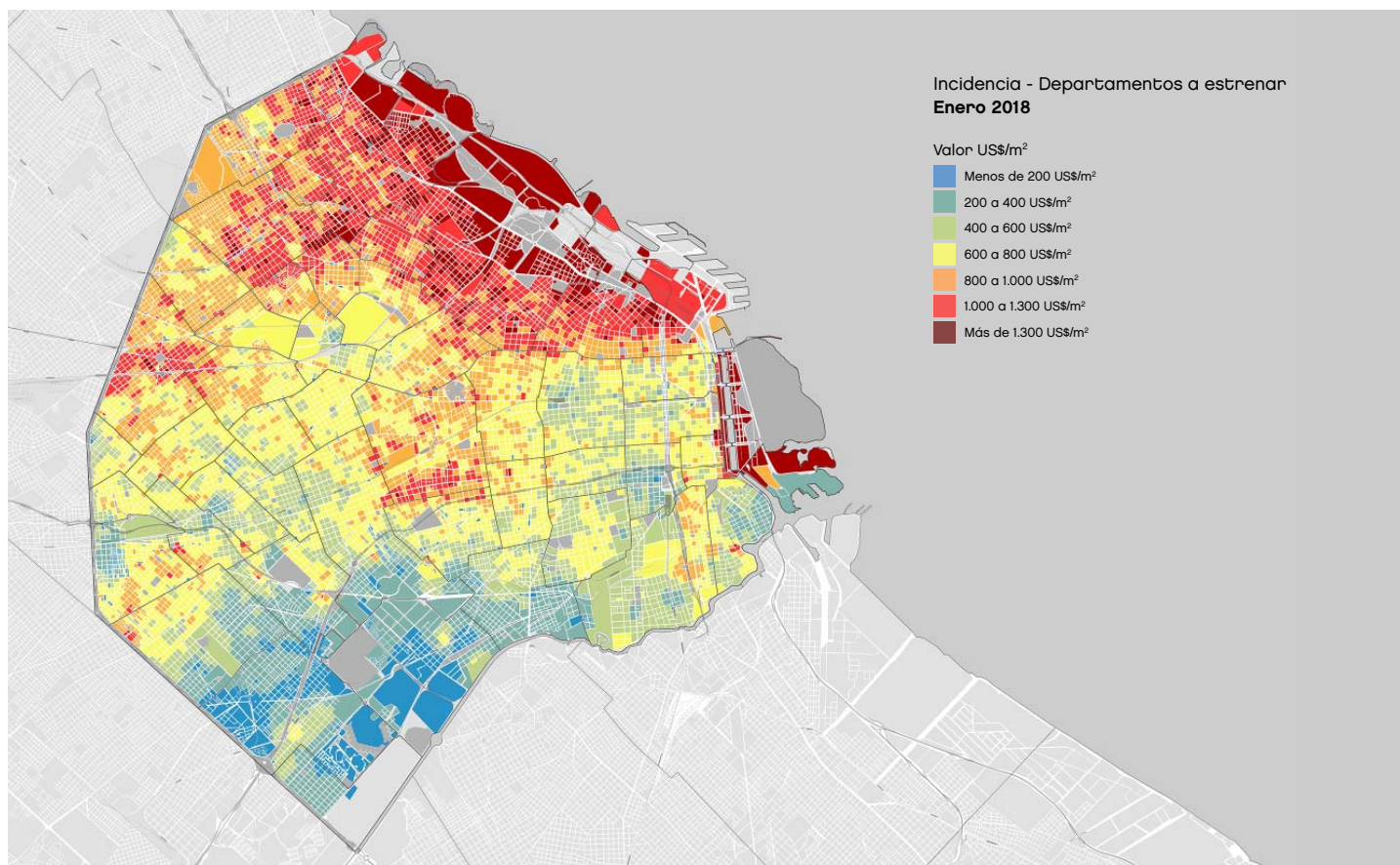
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



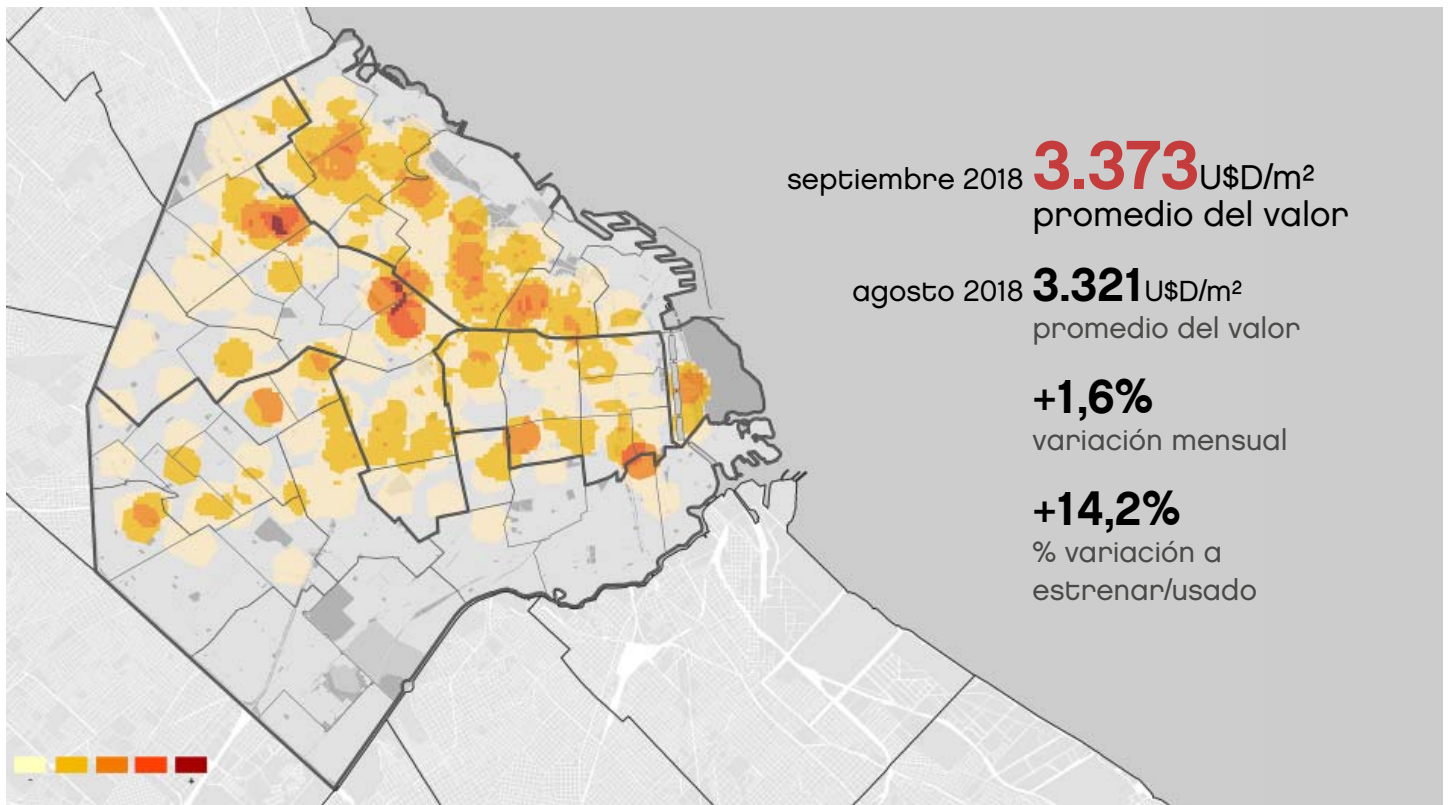
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • septiembre 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

9 barrios

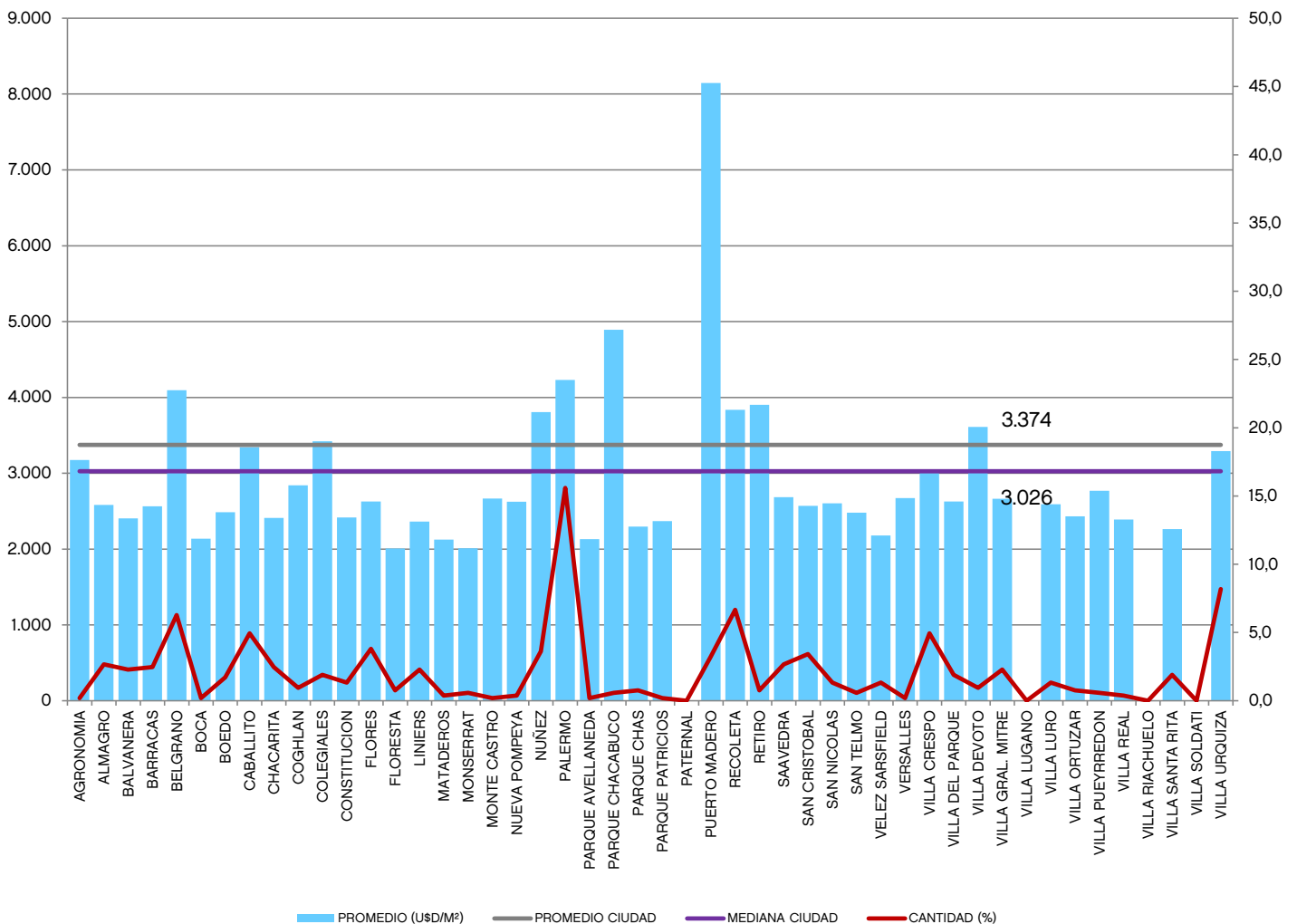
por encima del promedio Ciudad.

35 barrios

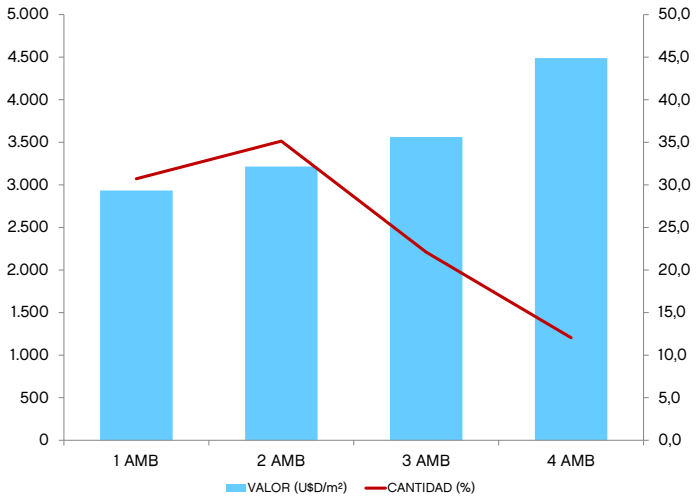
por debajo del promedio Ciudad.

4 barrios

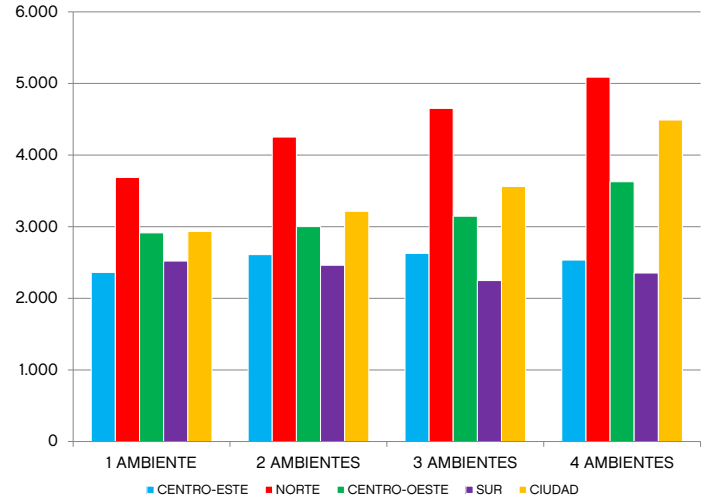
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

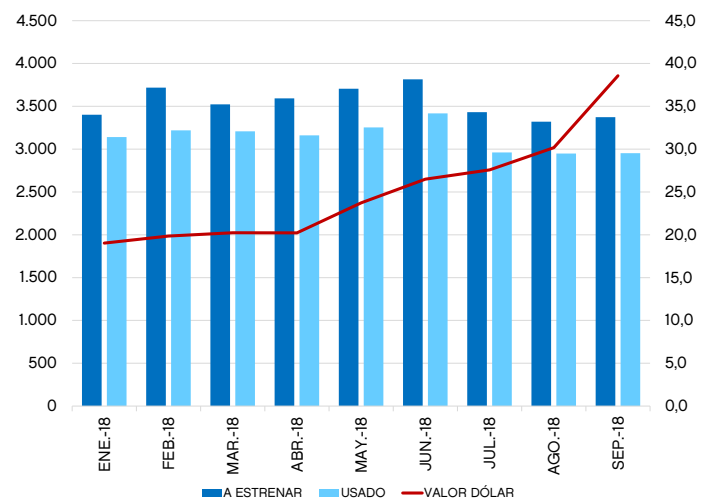


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

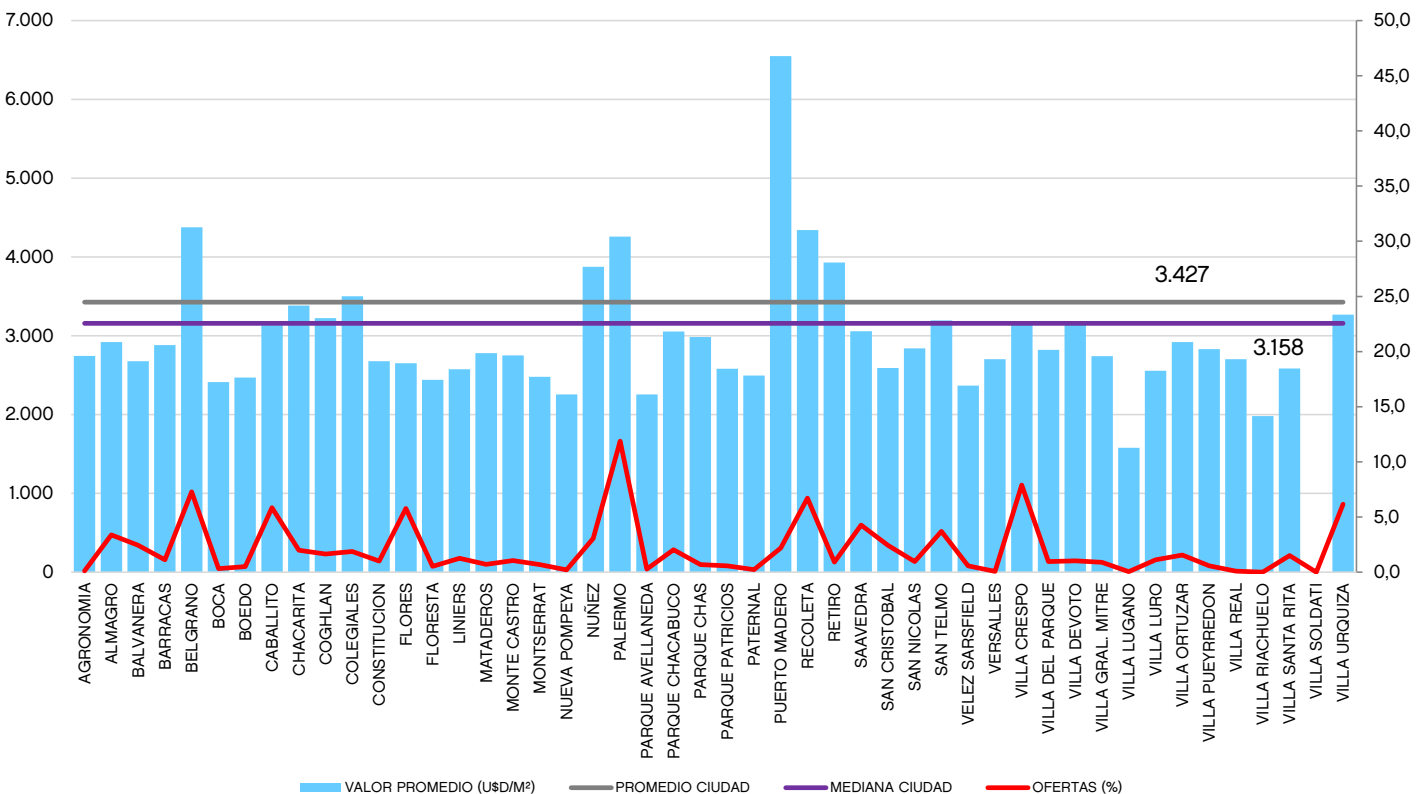


Zonas	Promedio superficie m²	USD/m²
CENTRO-ESTE	46,5	2.502
NORTE	88,1	4.368
CENTRO-OESTE	53,9	3.051
SUR	48,3	2.462
CIUDAD	65,0	3.374

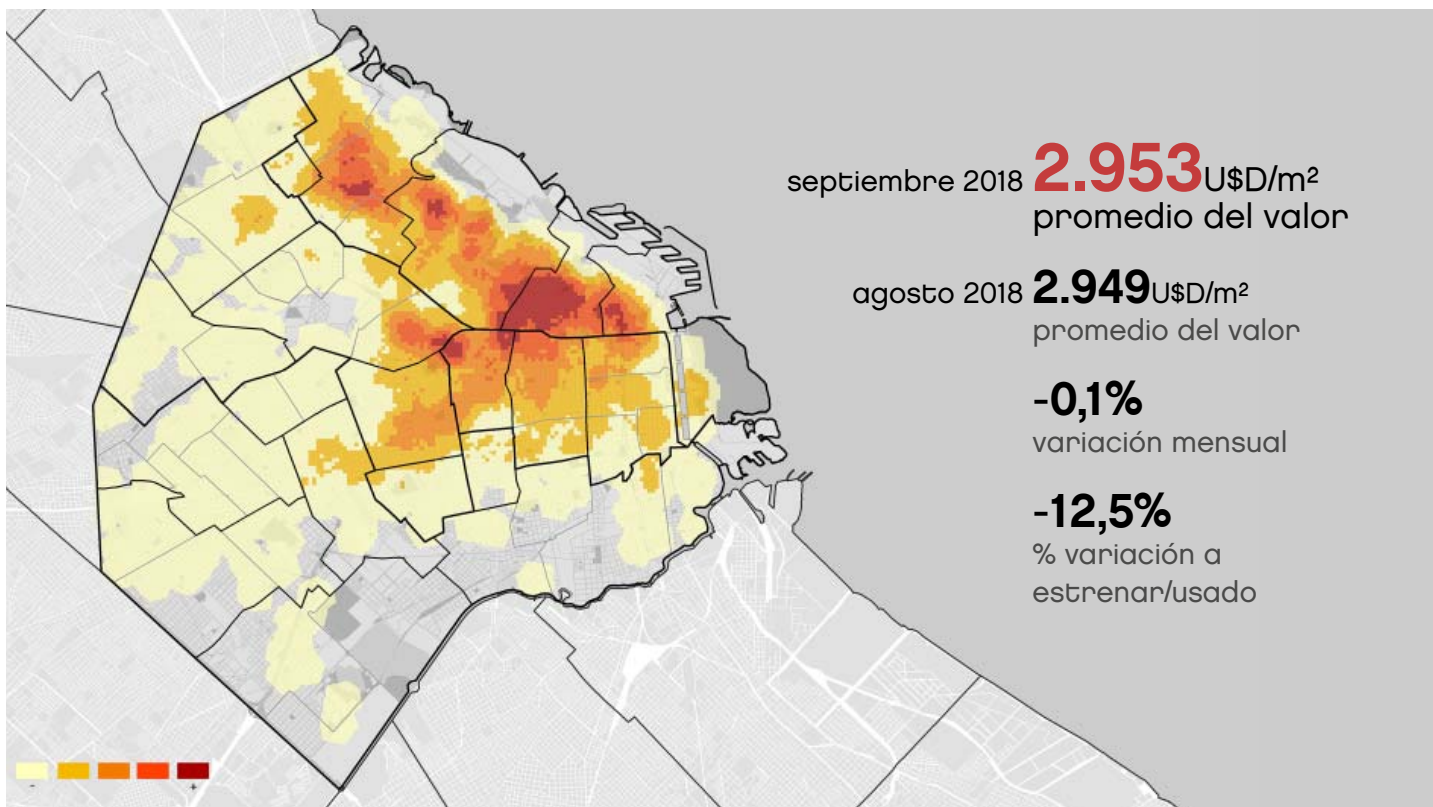
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos usados en venta • septiembre 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

10 barrios

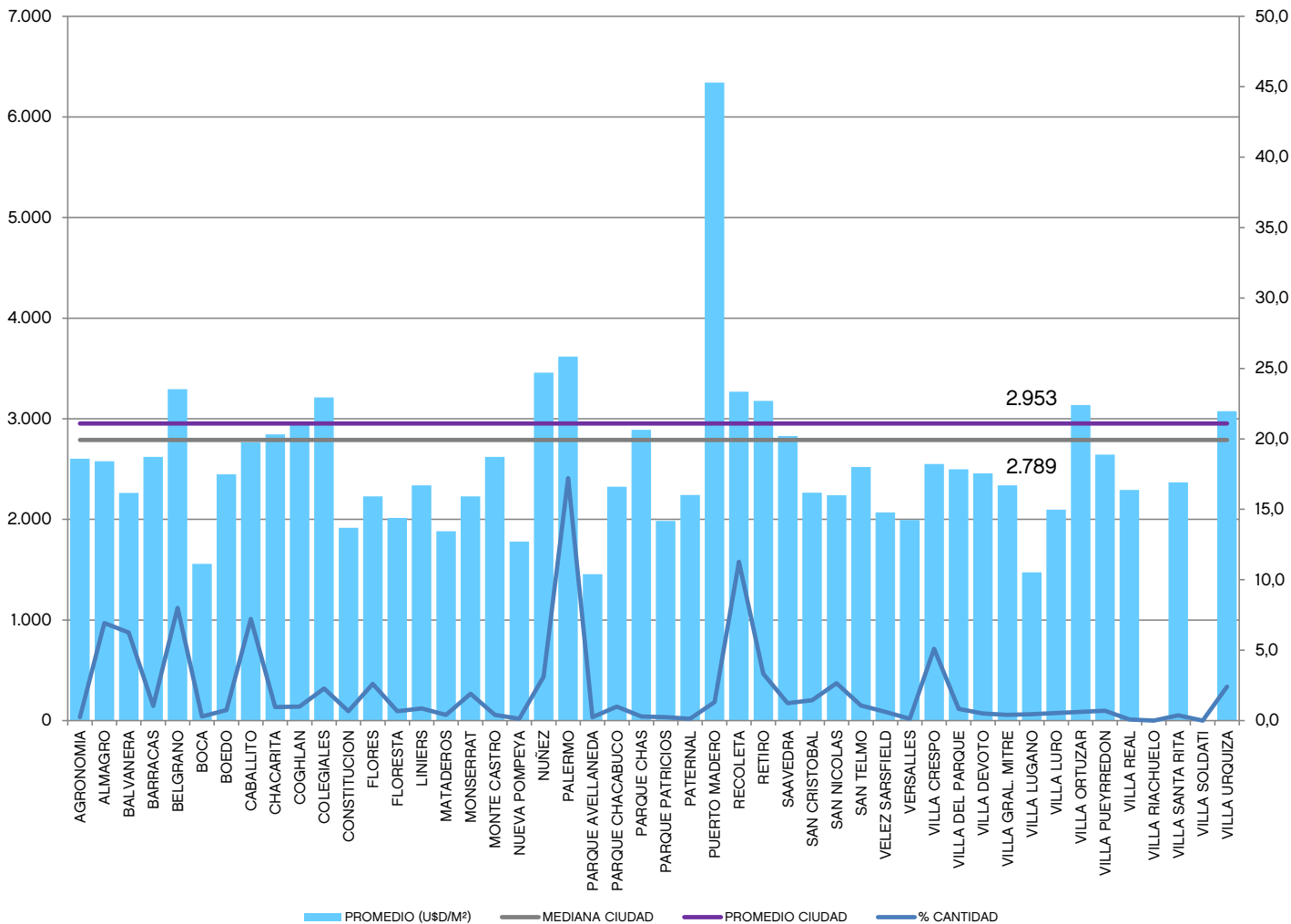
por encima del promedio Ciudad.

36 barrios

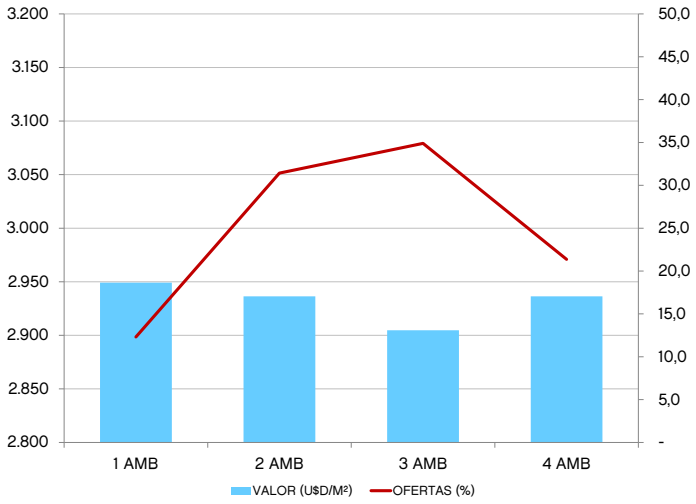
por debajo del promedio Ciudad.

2 barrio

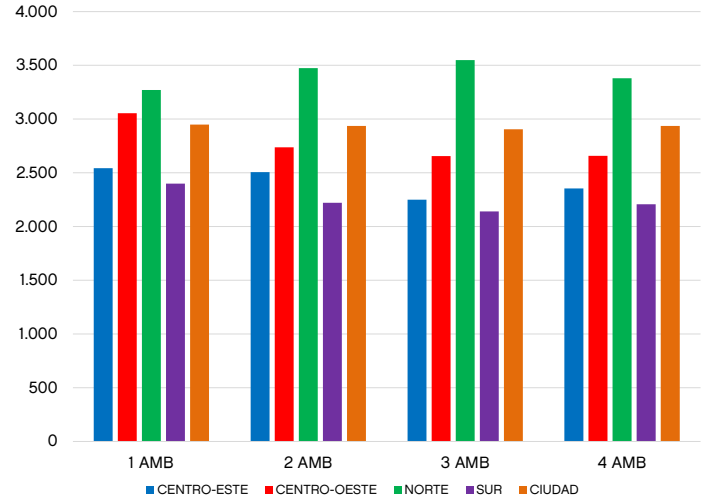
no presenta oferta.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

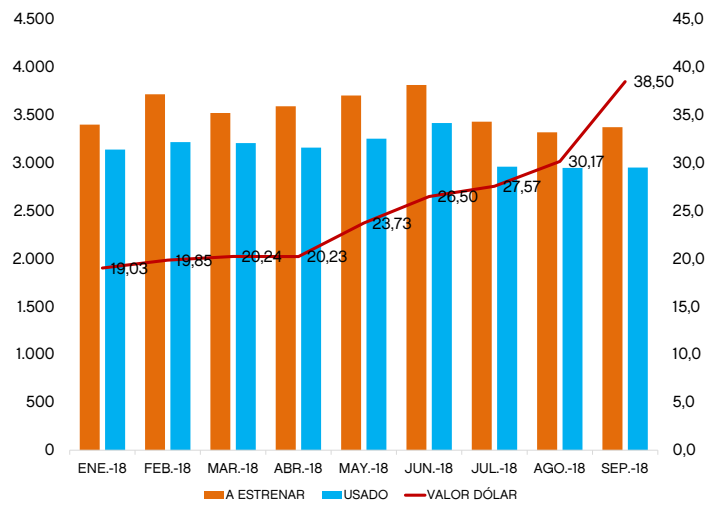


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

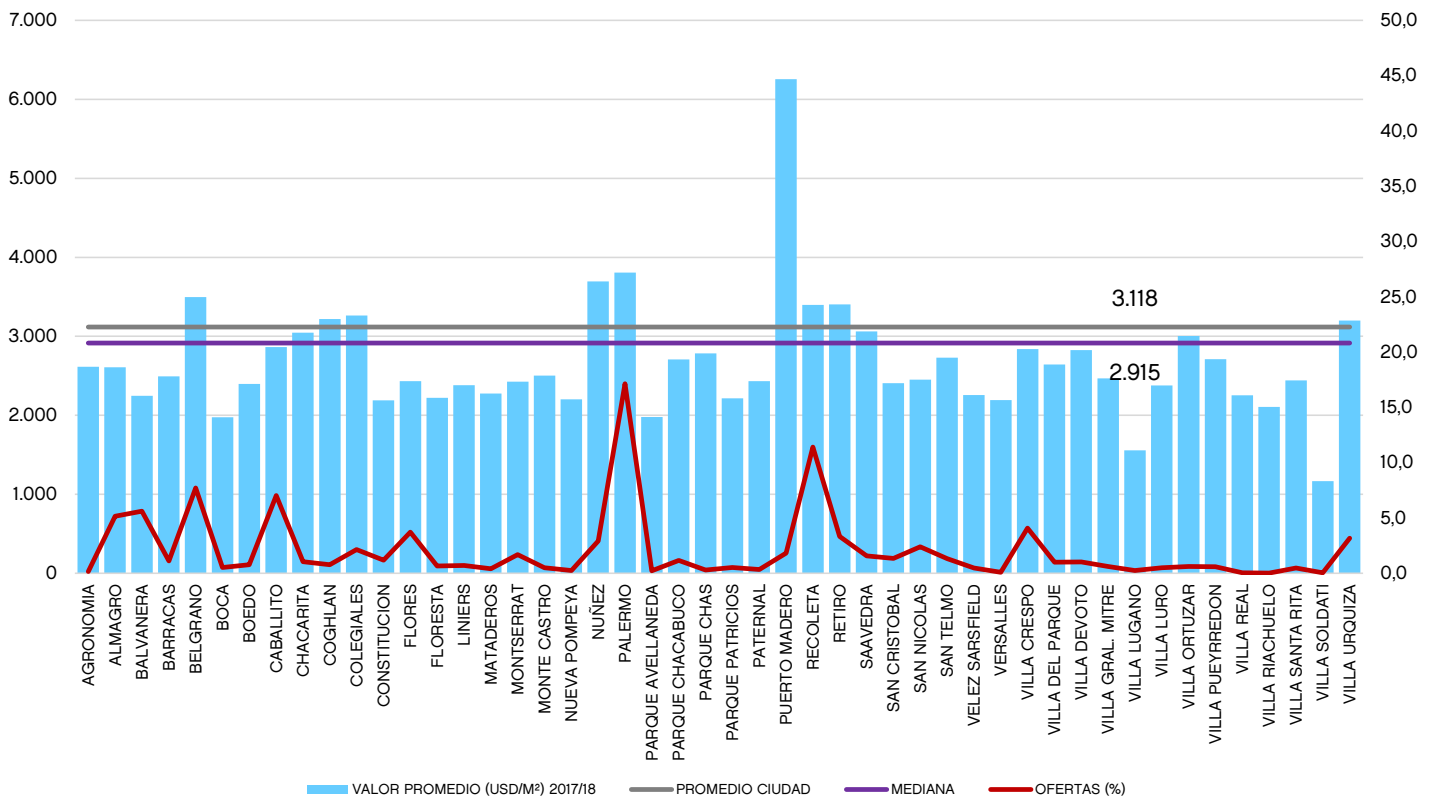


Zonas	Promedio m²	Promedio USD/m²
CENTRO-ESTE	67	2.384,4
CENTRO-OESTE	70	2.725,1
NORTE	98	3.484,8
SUR	70	2.190,4
CIUDAD	75	2.953,1

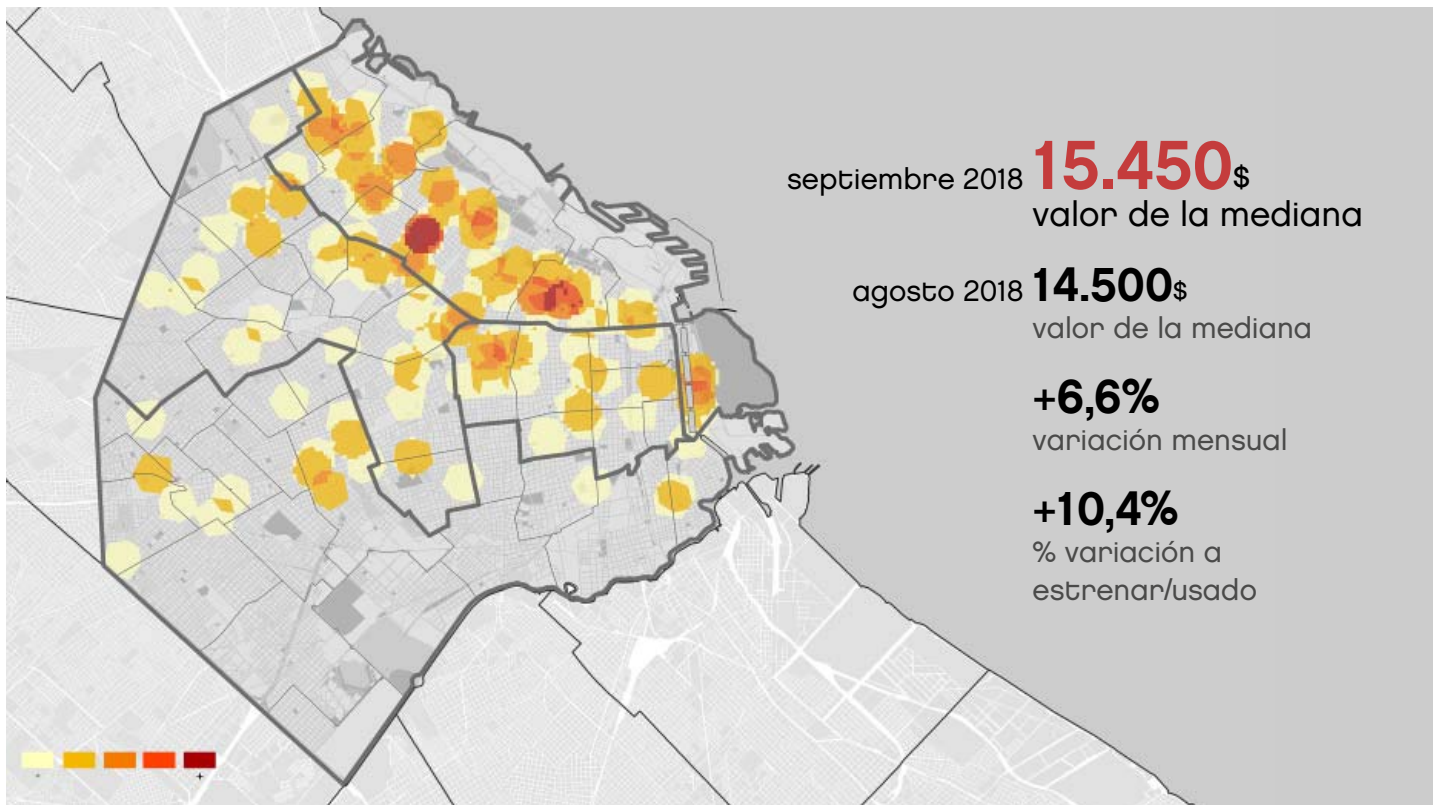
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos a estrenar en alquiler • septiembre 2018



Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

11 barrios

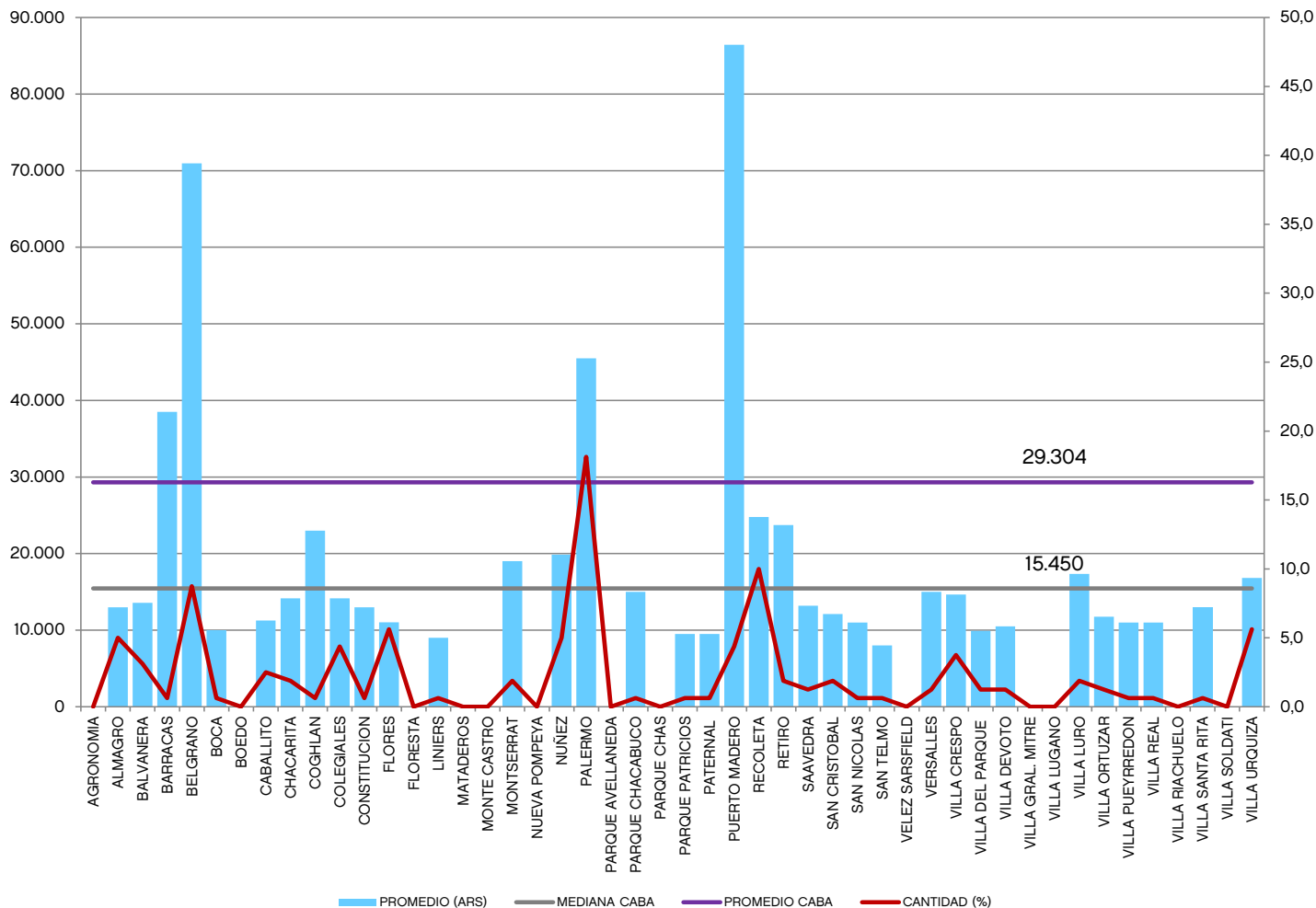
por encima del promedio Ciudad.

24 barrios

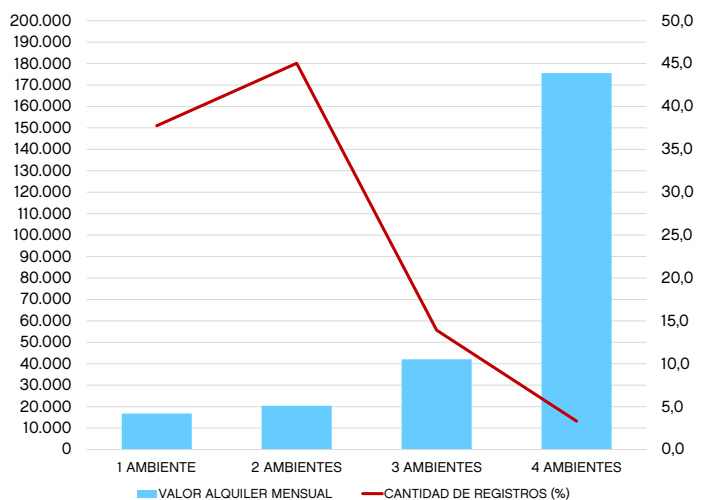
por debajo del promedio Ciudad.

13 barrios

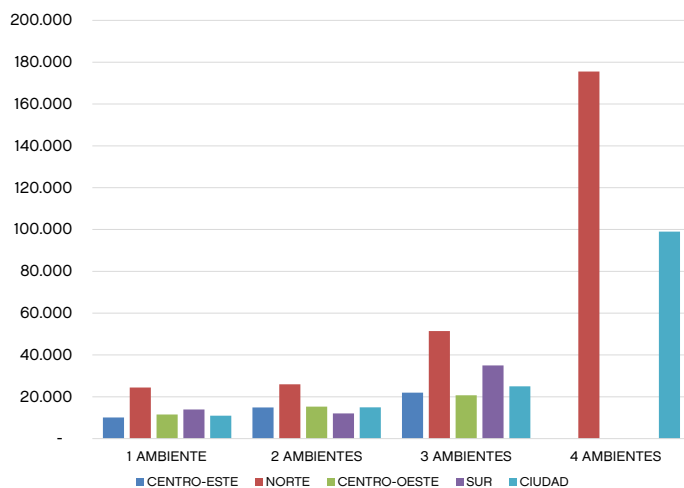
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

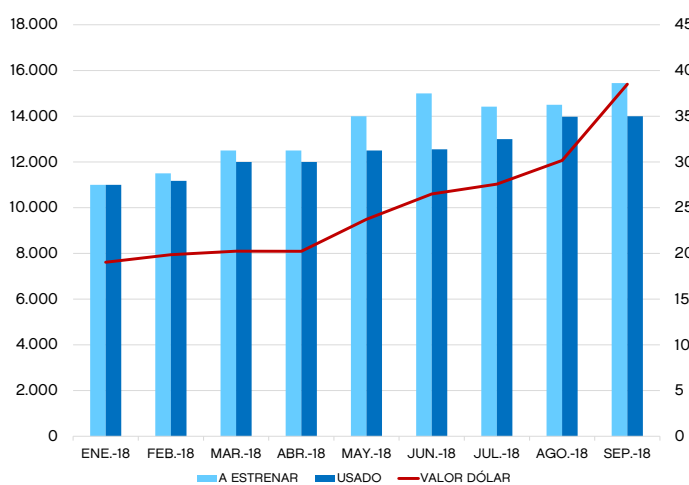


Promedio de alquileres (\$) según cantidad de ambientes

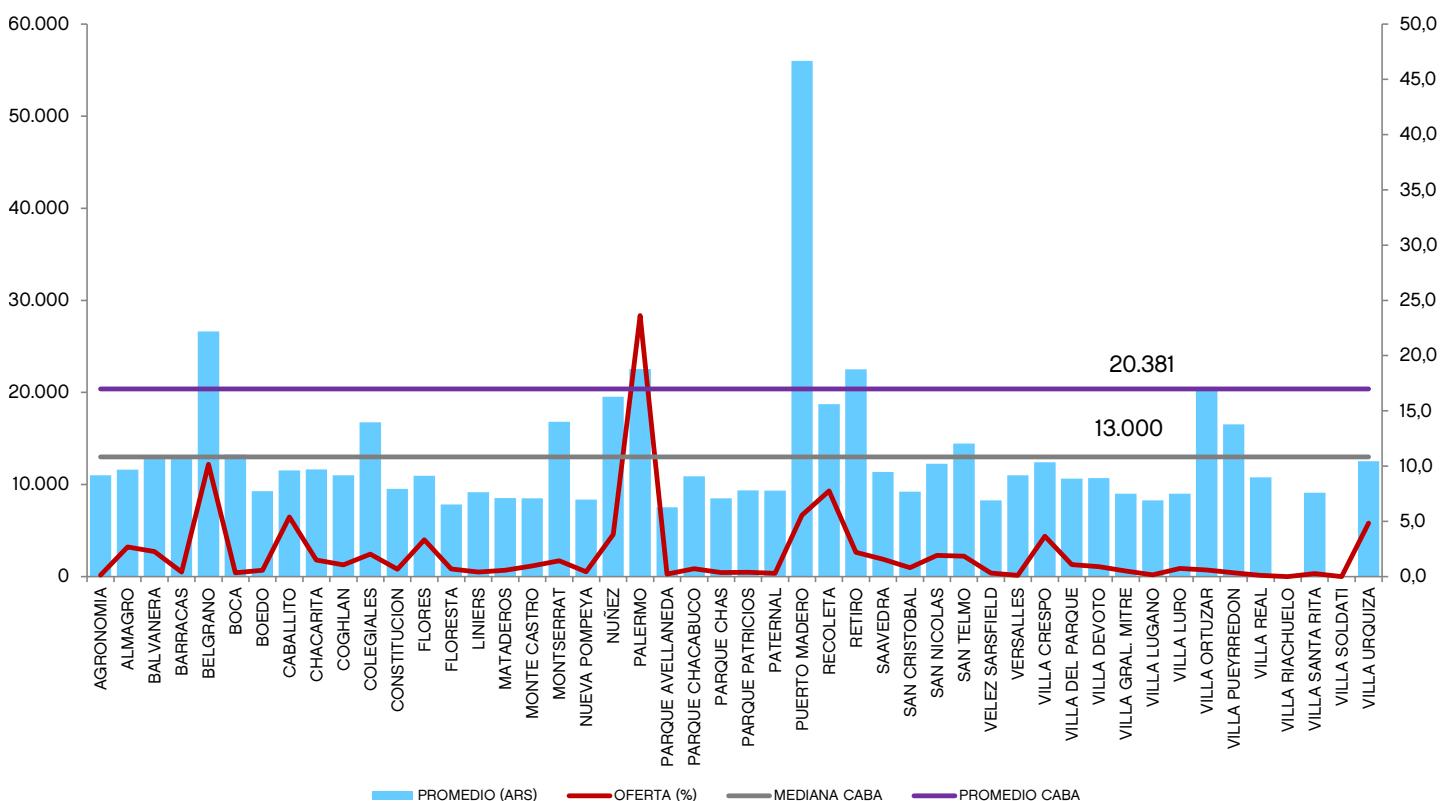


Zonas	Promedio de superficie (m²)	Promedio (ARS/m²)	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	34	307,2	13.509
NORTE	66	501,8	22.250
CENTRO-OESTE	41	310,2	13.781
SUR	39	280,4	13.414
CIUDAD	53	406,5	15.450

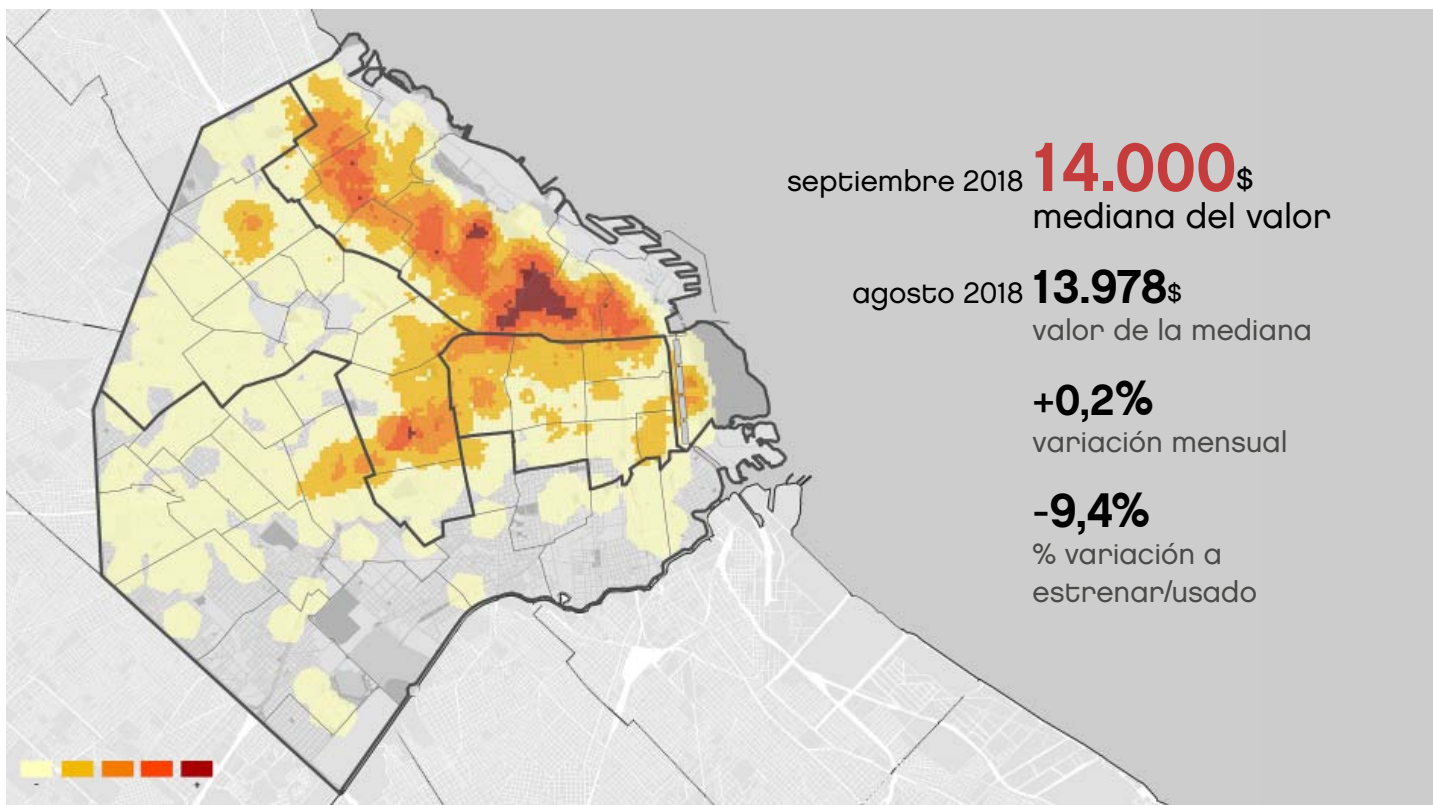
Evolución mensual



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos usados en alquiler • septiembre 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

8 barrios

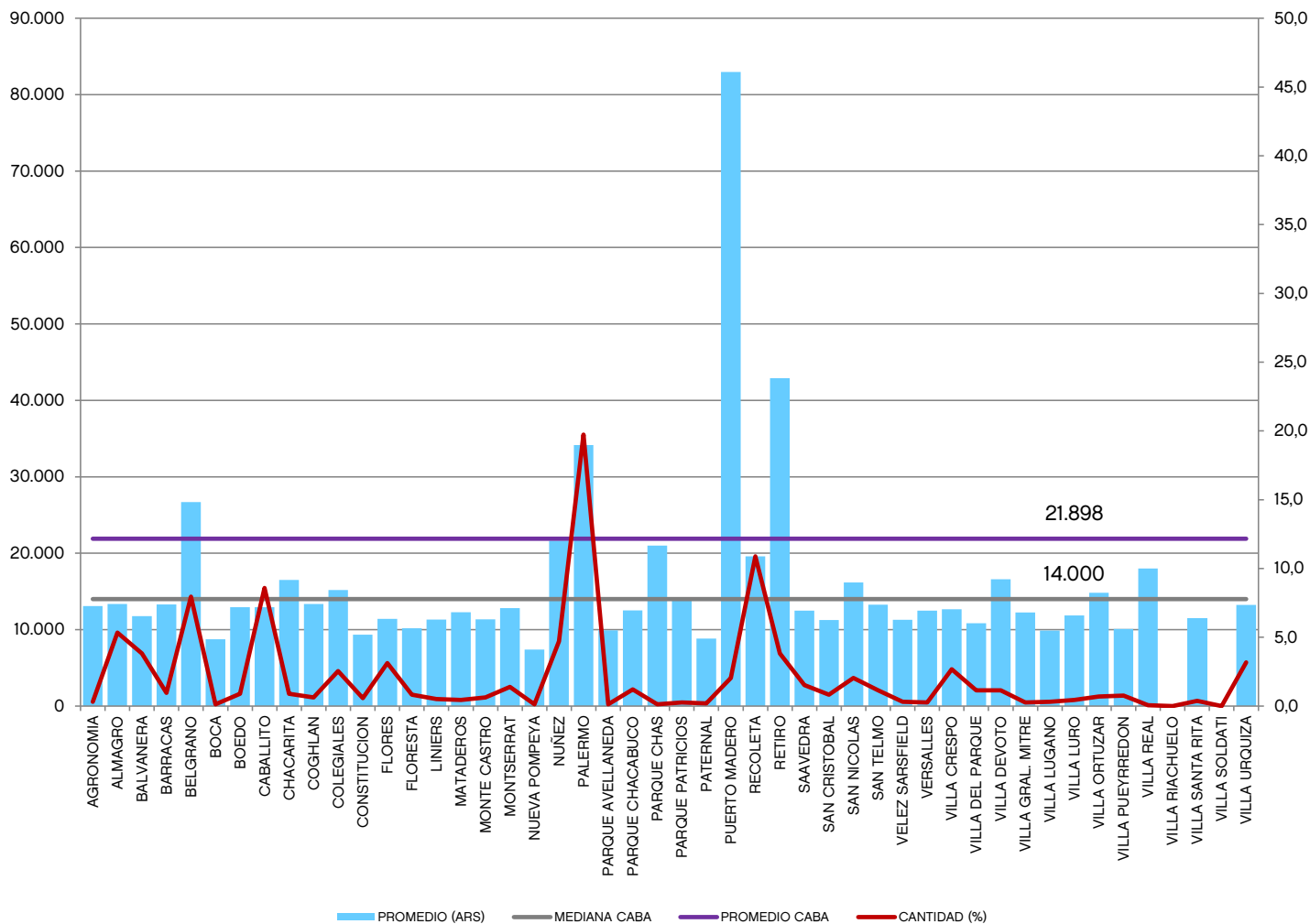
por encima del promedio Ciudad.

38 barrios

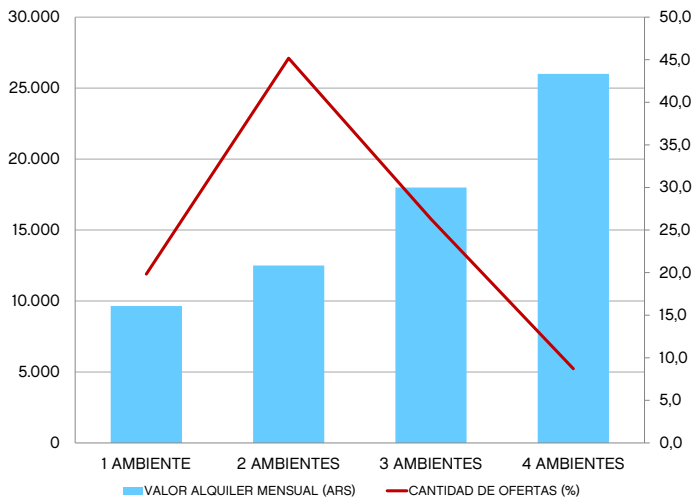
por debajo del promedio Ciudad.

2 barrios

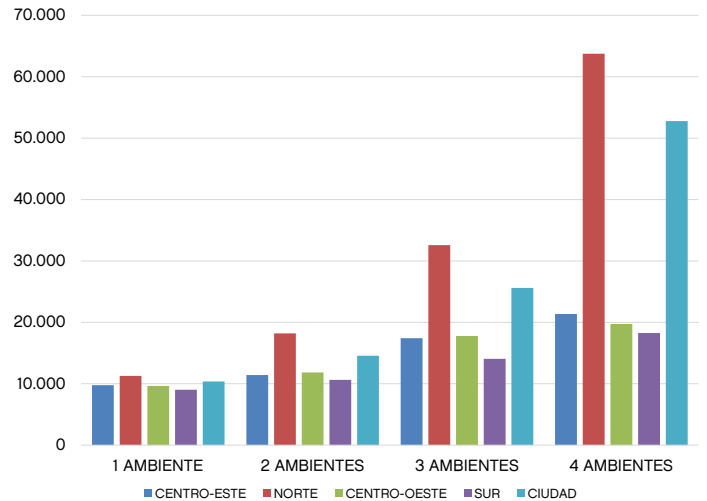
no presentan ofertas.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

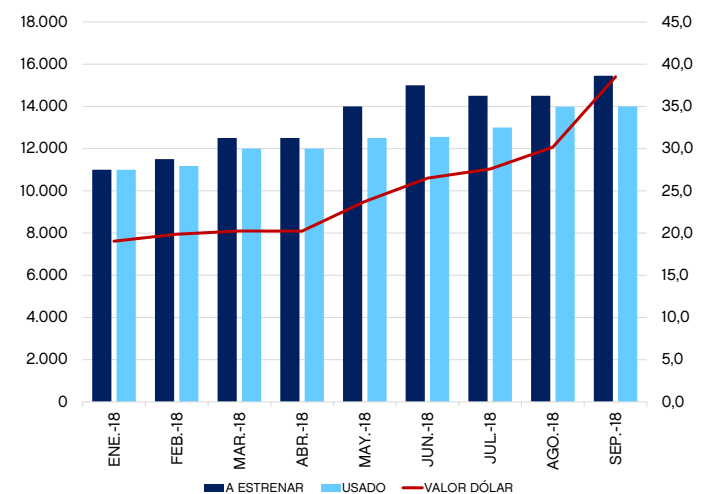


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por zonas

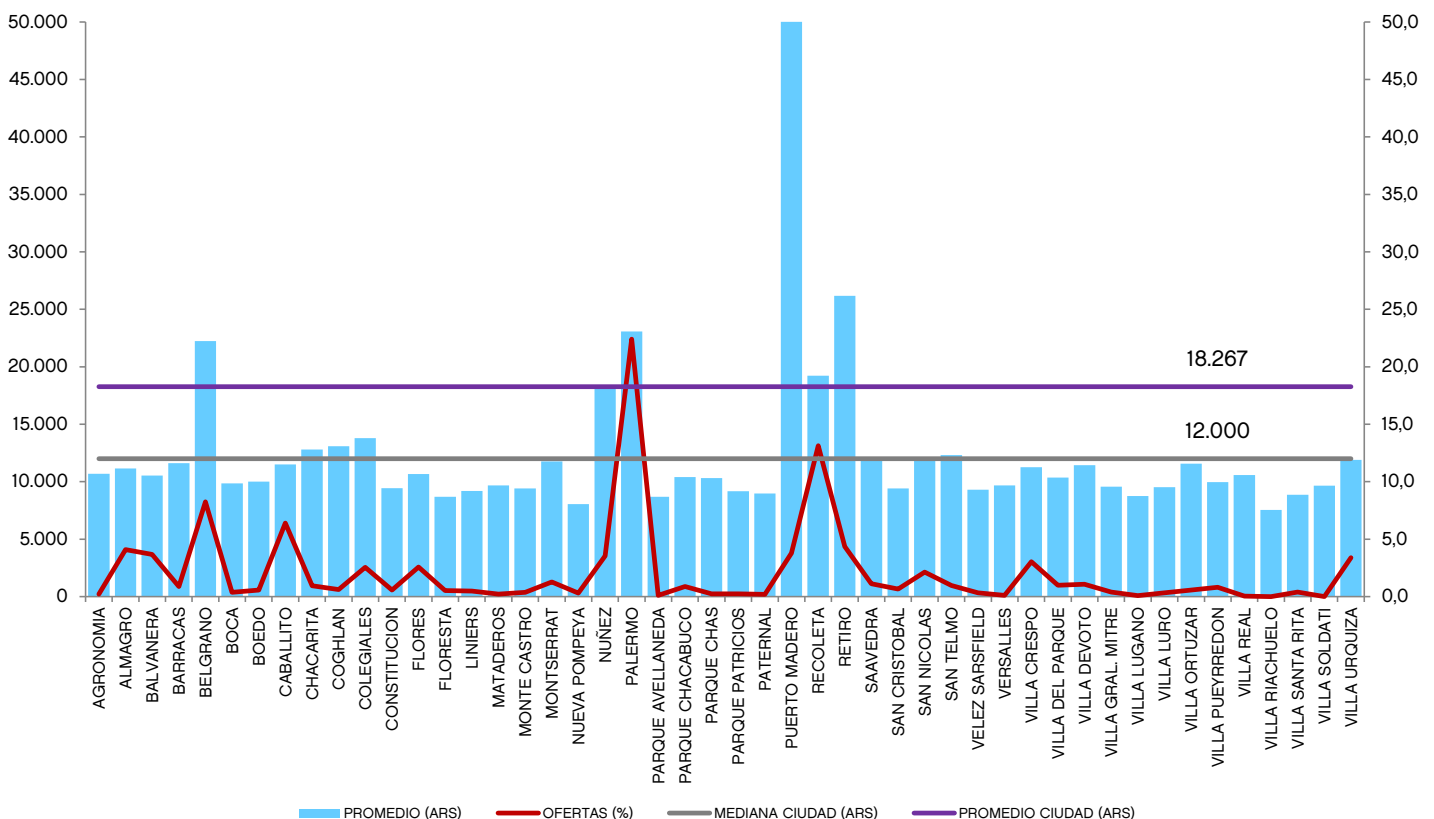


Zonas	Promedio de superficie	Promedio ARS/m ²	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	46,5	268,1	11.000
NORTE	67,5	365,2	16.850
CENTRO-OESTE	46,4	259,5	12.000
SUR	48,9	230,5	10.500
CIUDAD	57,7	313,2	14.000

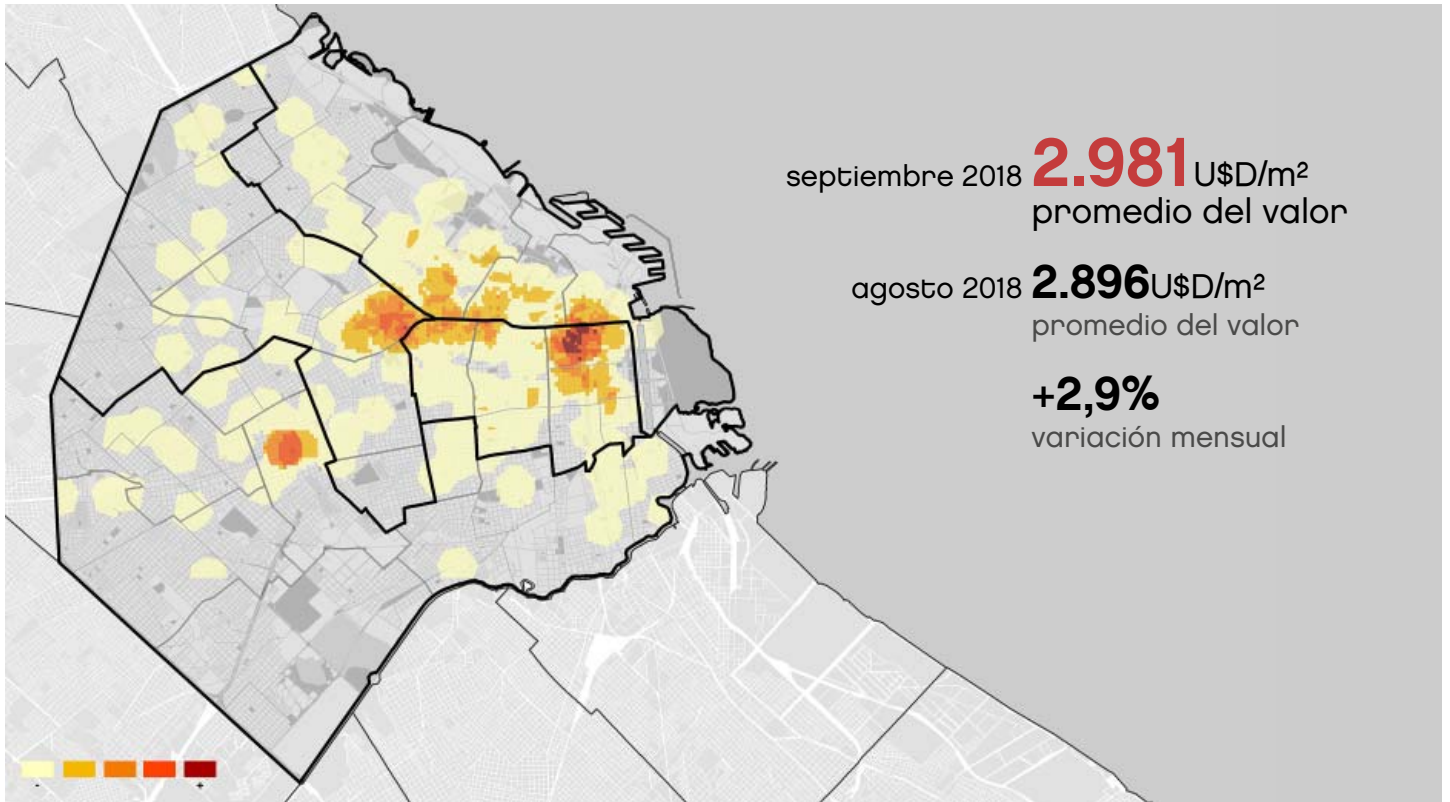
Variación mensual (U\$D), comparando deptos. estrenar-usados



Valor promedio de los últimos 12 meses (Agosto 2017–Septiembre 2018)



Locales comerciales en venta • septiembre 2018



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

14 barrios

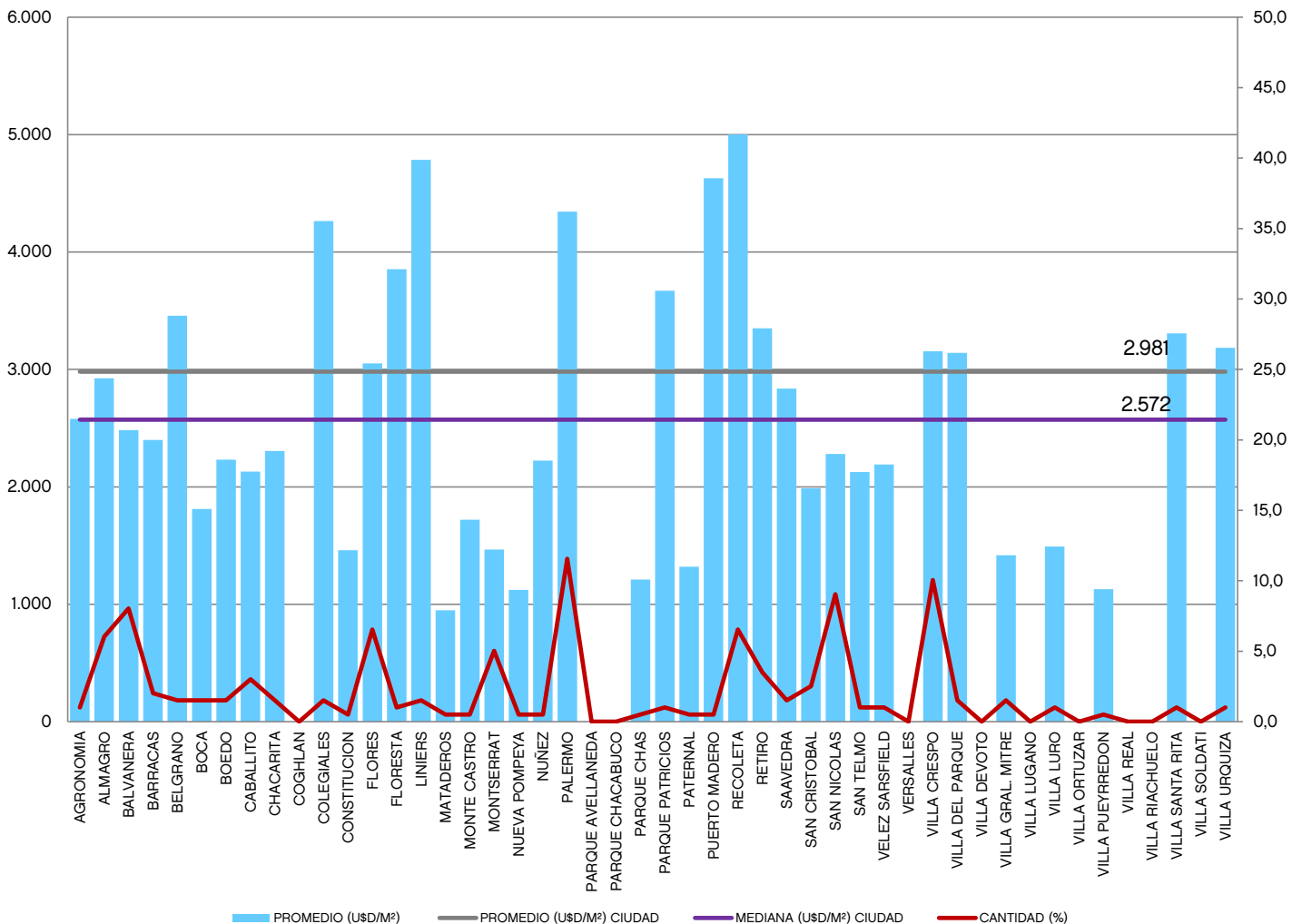
por encima del promedio de la ciudad.

24 barrios

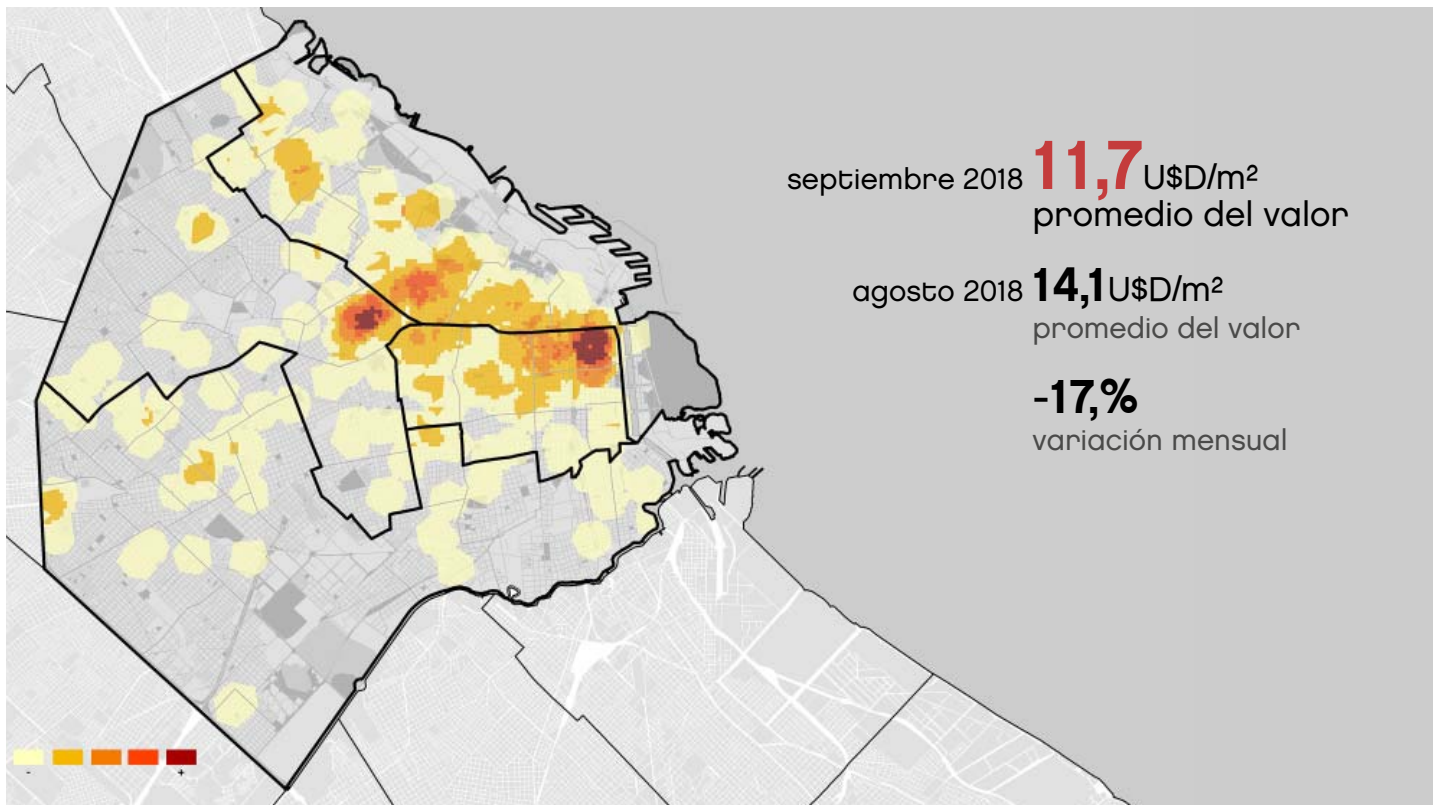
por debajo del promedio Ciudad.

10 barrios

no registran oferta.



Locales comerciales en alquiler • septiembre 2018



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

12 barrios

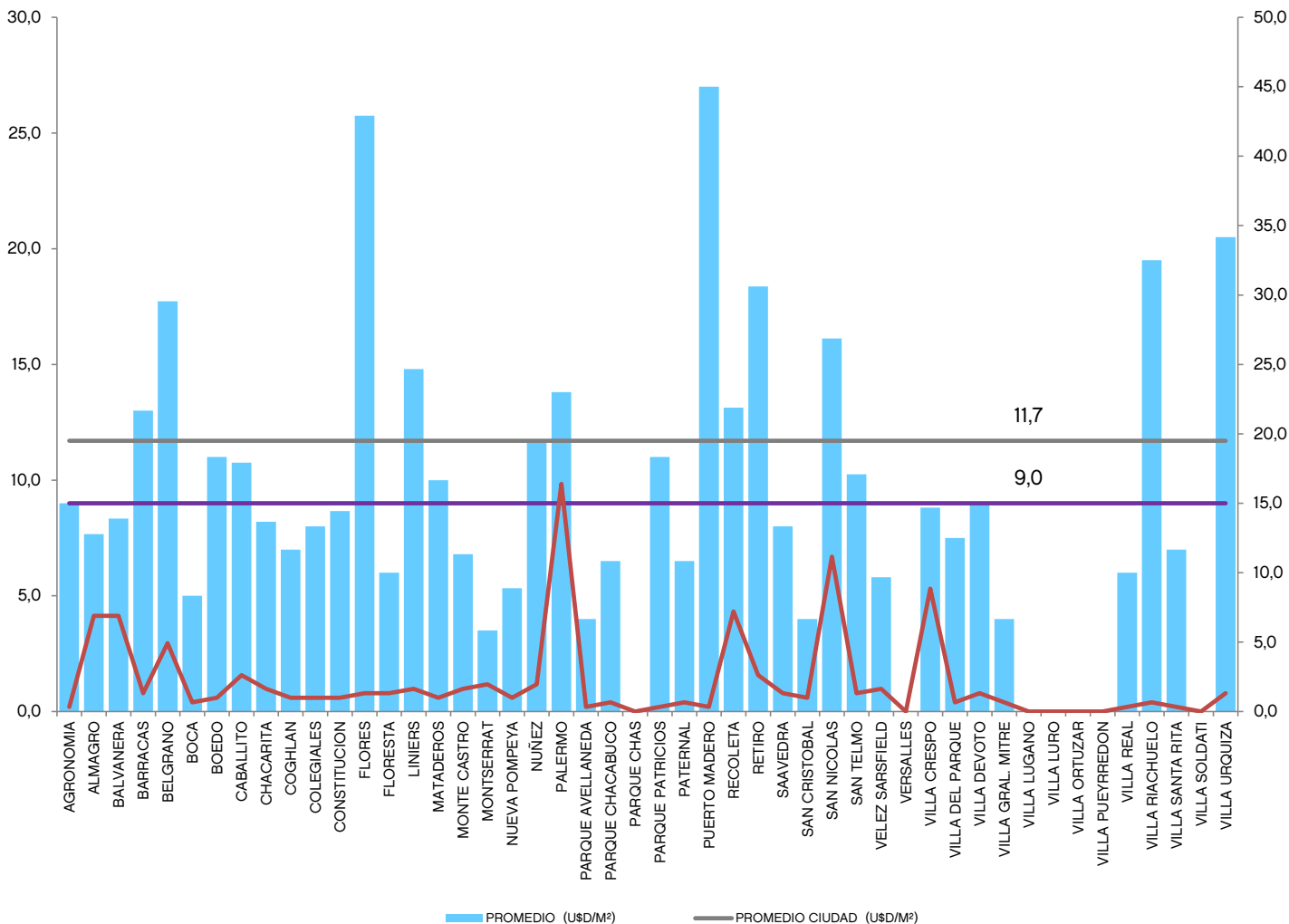
por encima del promedio Ciudad.

29 barrios

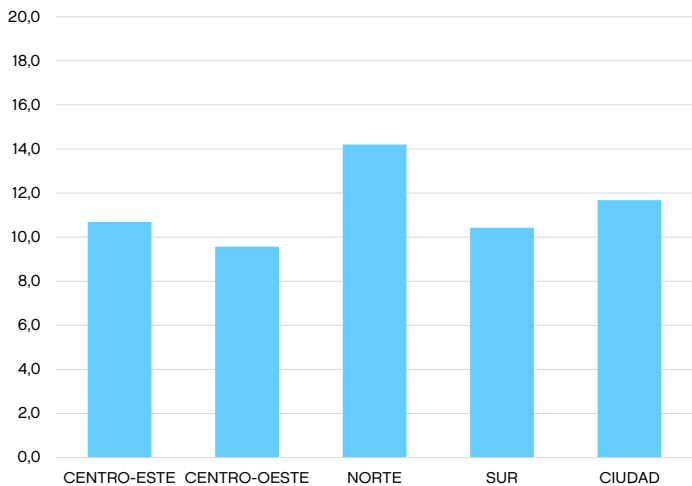
por debajo del promedio Ciudad.

7 barrios

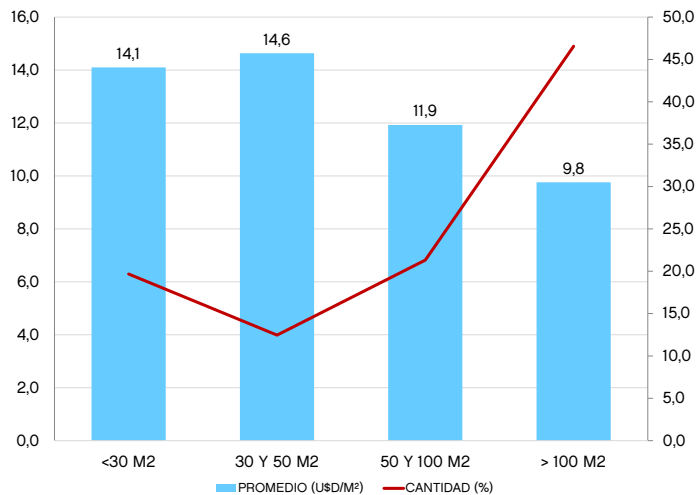
no registran ofertas.



U\$/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²

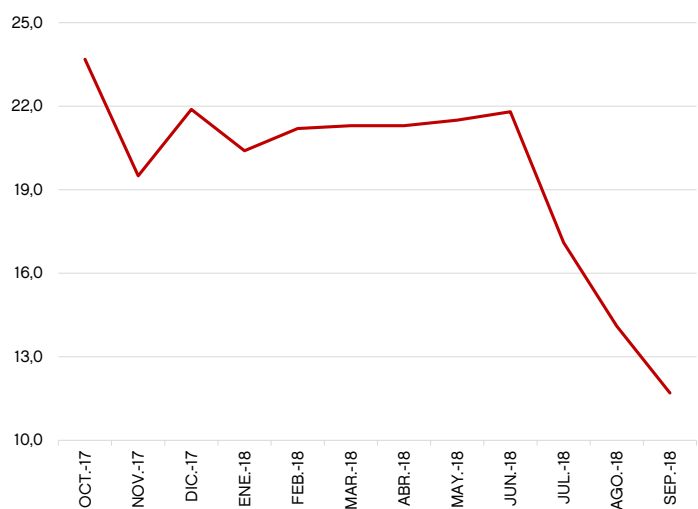


9,2% de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar.

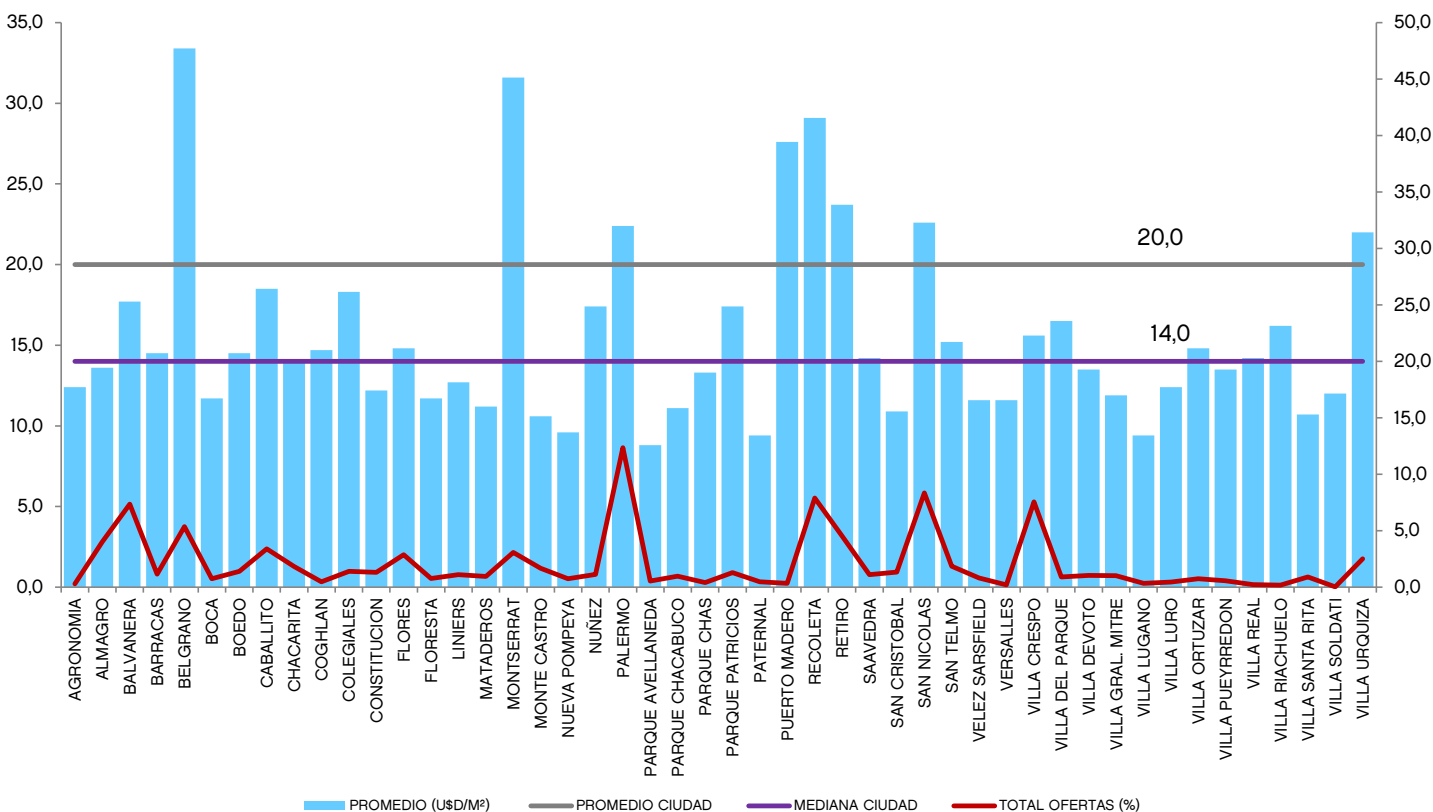
49,2% más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

7 barrios no presentan ofertas
Parque Chas, Versailles, Villa Lugano, Villa Luro, Villa Ortúzar, Villa Pueyrredón y Villa Soldati.

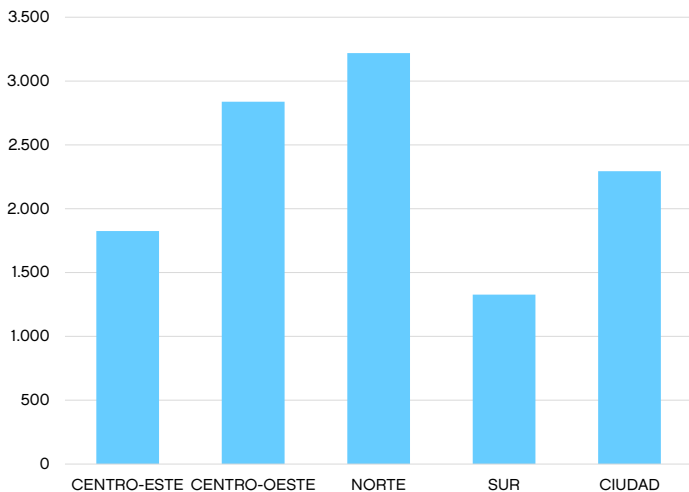
Evolución mensual de los promedio de alquileres (U\$/m²)



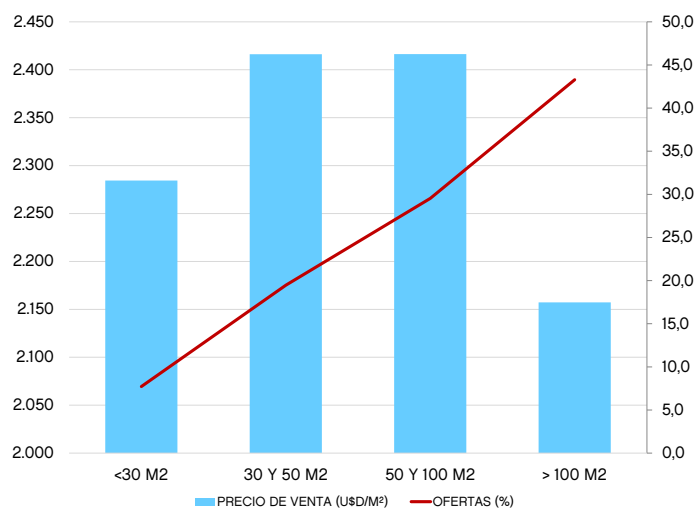
Total anual por barrio



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



Distribución porcentual de ofertas por m²



78,8%

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

7,7%

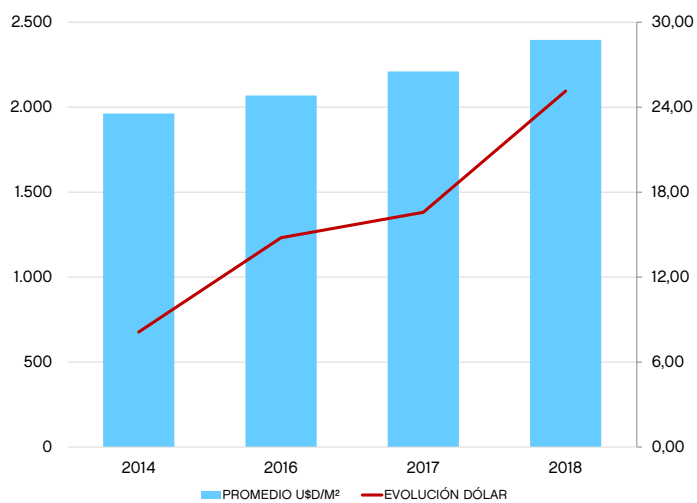
de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

+50%

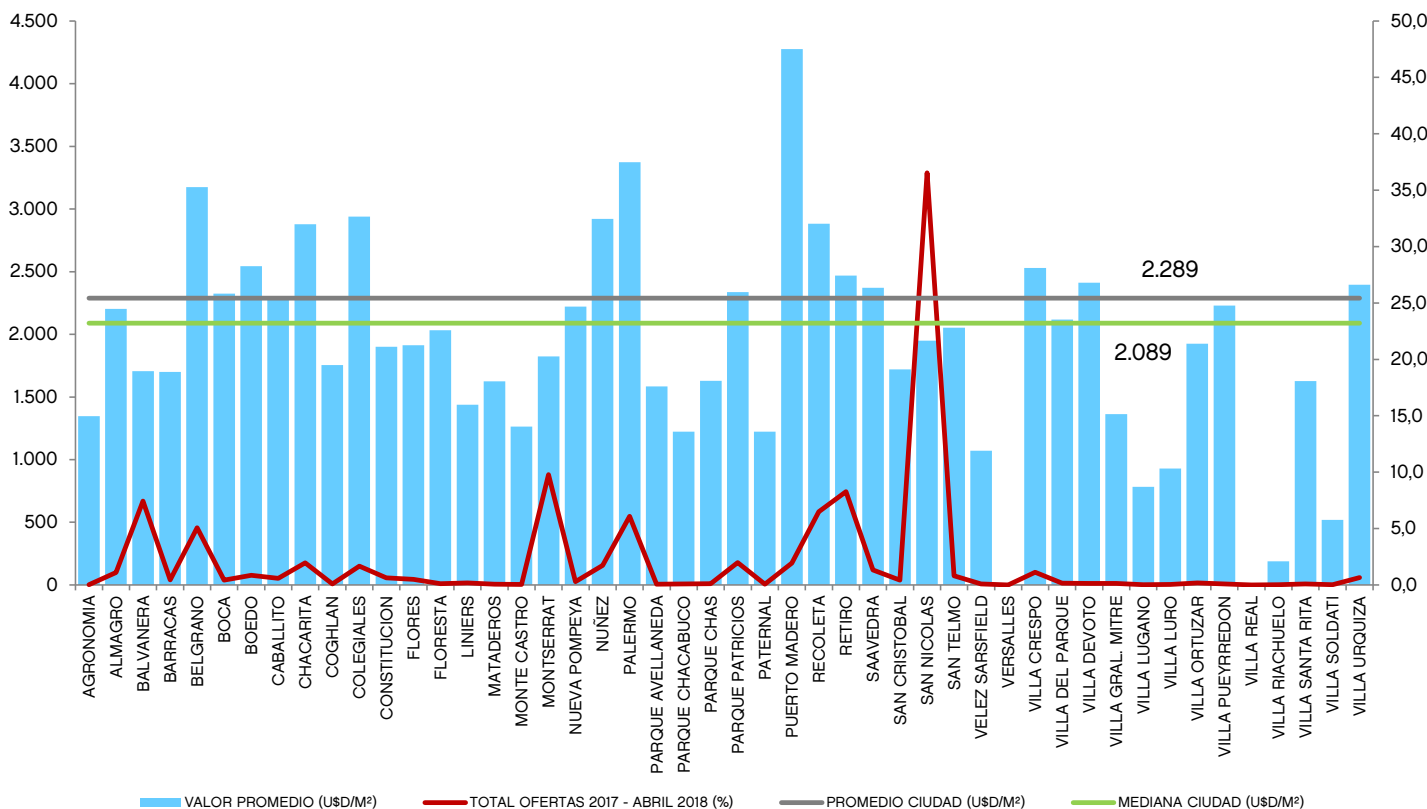
más caro el valor de la oficina a estrenar comparado con el usado.

149 m² promedio del tamaño de las oficinas ofertadas en San Nicolás. El promedio del tamaño a nivel ciudad es **136 m²**.

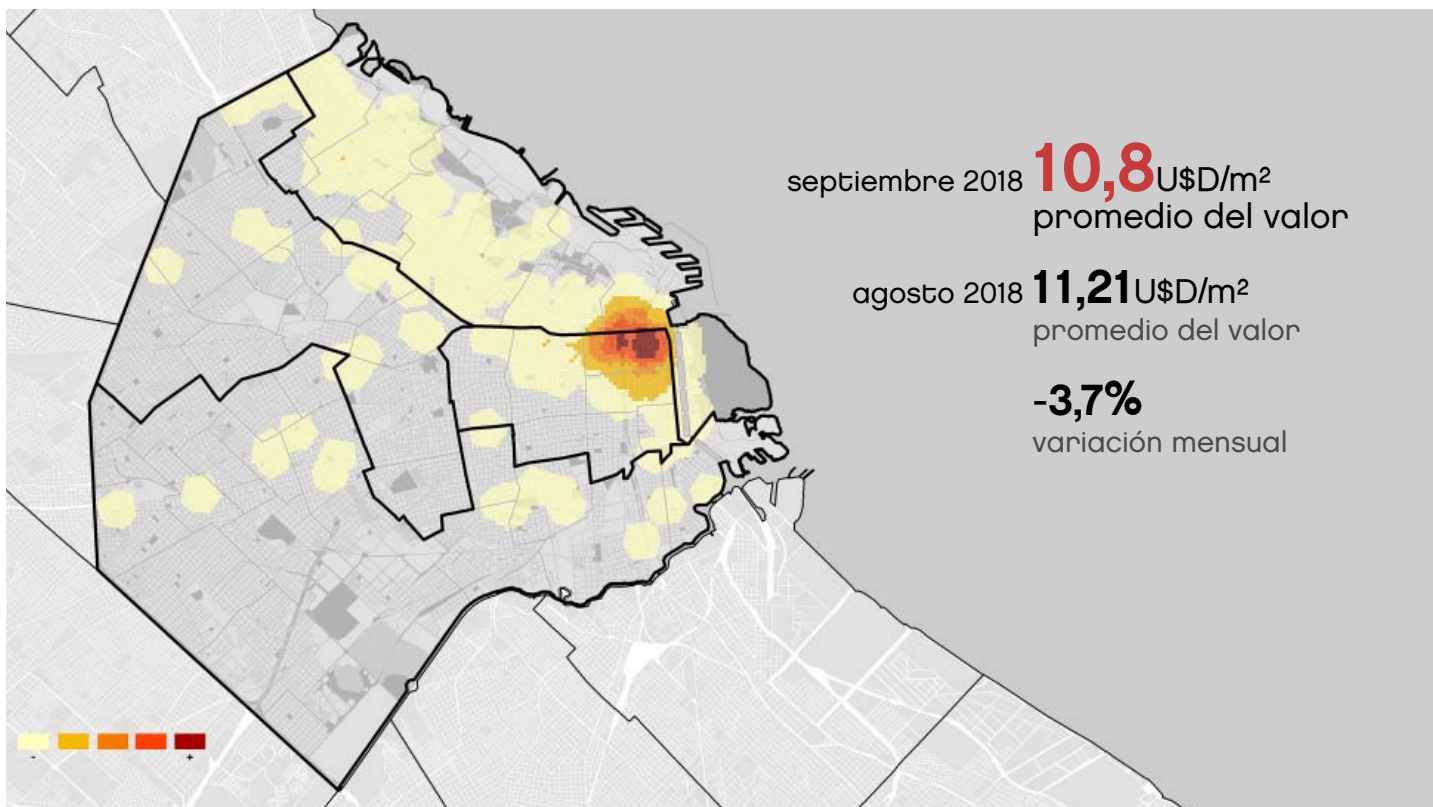
Evolución histórica



Total anual por Barrio



Oficinas en alquiler • septiembre 2018



septiembre 2018 **10,8** USD/m²
promedio del valor

agosto 2018 **11,21** USD/m²
promedio del valor

-3,7%
variación mensual

Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

10 barrios

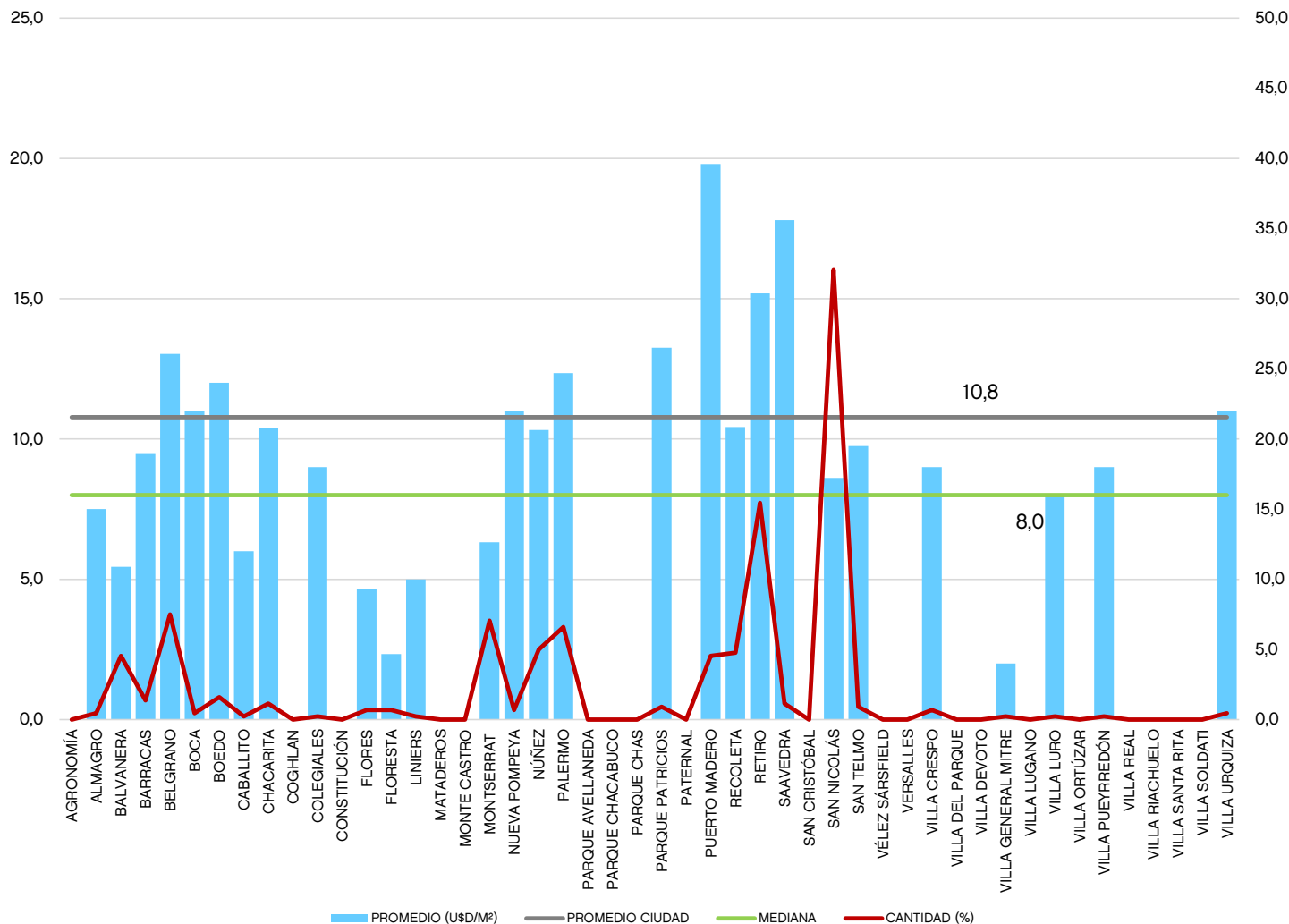
por encima del promedio Ciudad.

18 barrios

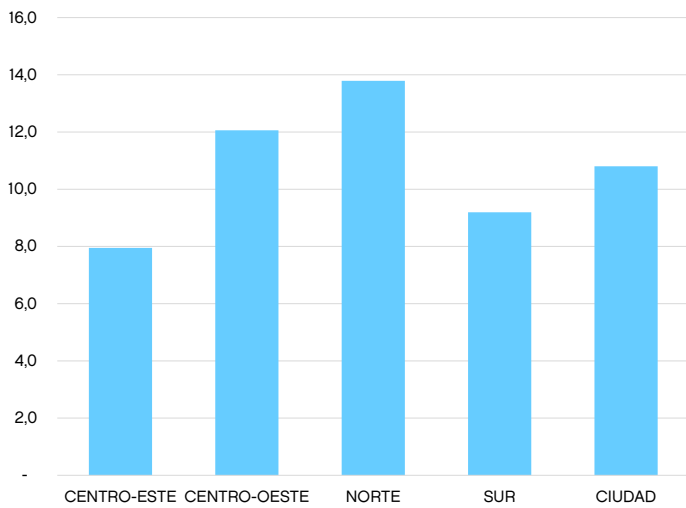
por debajo del promedio Ciudad.

20 barrios

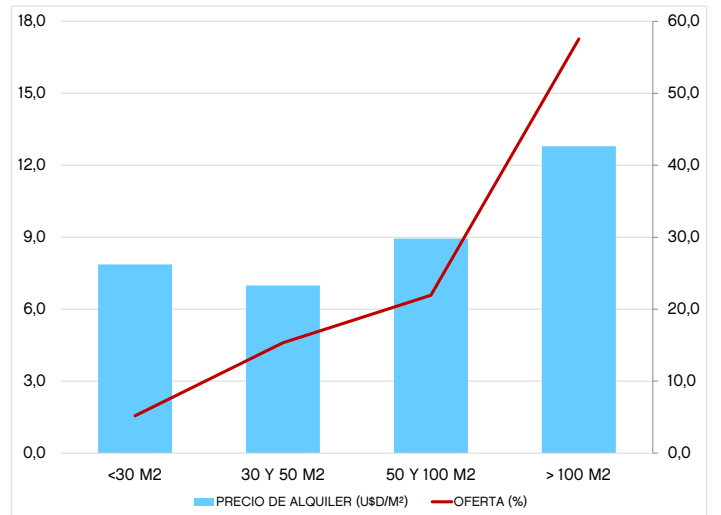
no registran ofertas.



USD/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



31,9%

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

10,2%

de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

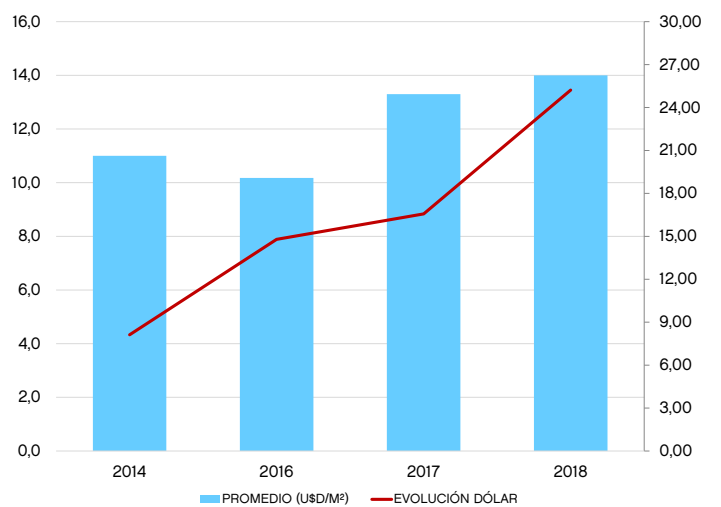
+6,0%

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

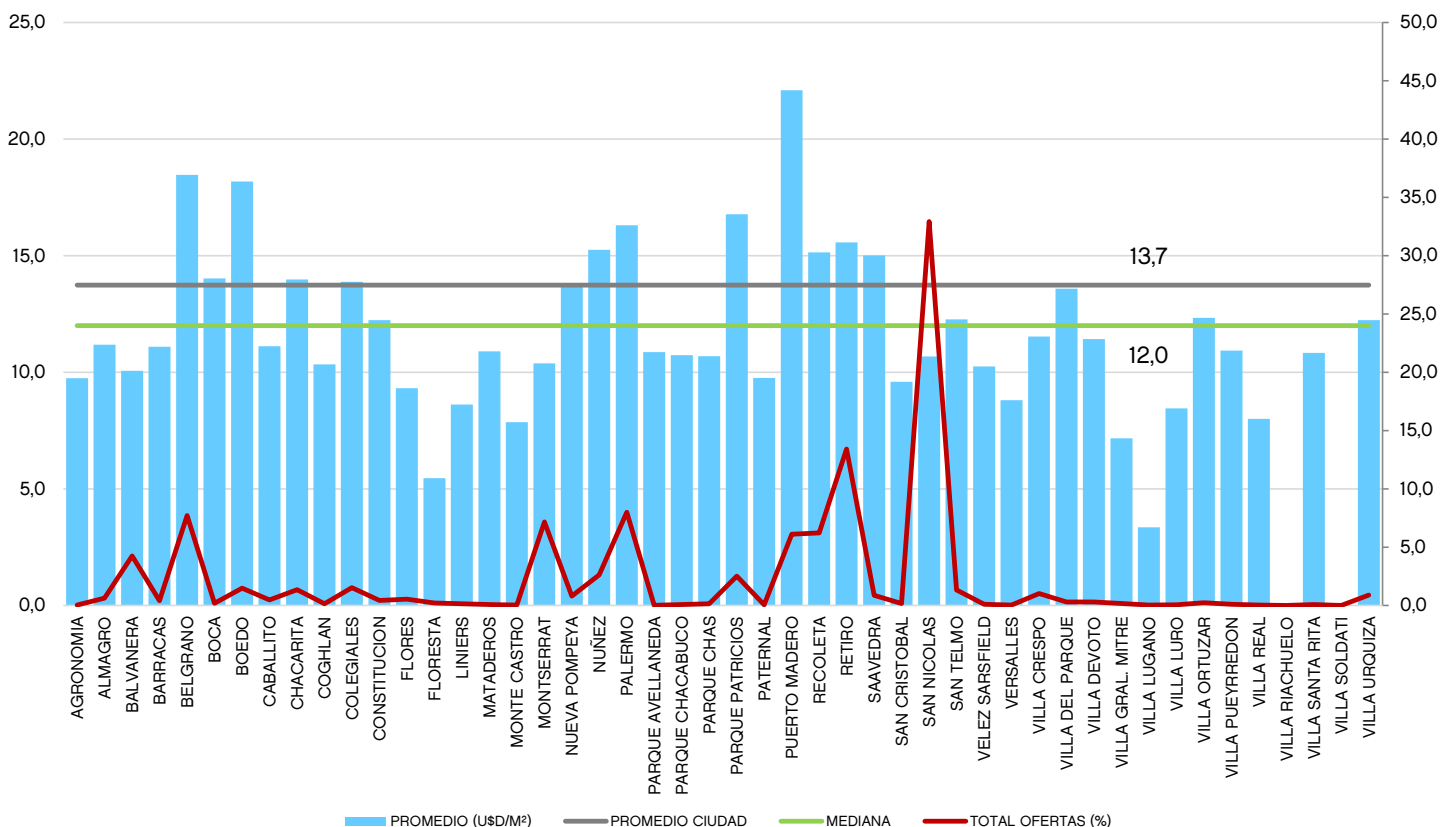
20 barrios

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 Juarez

Mariano Bachini

Gustavo Rey

Programación de software

Ignacio Casinelli Esviza

Juan Antenucci

Gonzalo Varisco



Buenos Aires Ciudad