

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

OCTUBRE 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

octubre 2018	323.258 m ²	
	163 obras	
septiembre 2018	229.087 m ²	(+41%)
	88 obras	
octubre 2017	321.827 m ²	(+0,4%)
	149 obras	
	+5.000 m ²	
octubre 2018	58.842 m ²	
	8 obras	
septiembre 2018	105.433 m ²	(-44%)
	8 obras	
octubre 2017	119.562 m ²	(-50%)
	10 obras	

total obras

octubre 2018	203.855 m ²	
	136 obras	
septiembre 2018	74.473 m ²	(+173,7%)
	96 obras	
octubre 2017	74.473 m ²	(-33,2%)
	96 obras	
	+5.000 m ²	
octubre 2018	105.733 m ²	
	6 obras	
septiembre 2018	17.122 m ²	(+510,5%)
	2 obras	
octubre 2017	58.569 m ²	(+80,5%)
	5 obras	

octubre 2018	294.995 m ²	
	129 obras	
septiembre 2018	318.800 m ²	(-7,5%)
	144 obras	
octubre 2017	322.274 m ²	(-11,2%)
	103 obras	

Terrenos en venta

Departamentos a estrenar en venta

Departamentos usados en venta

octubre 2018	2.550 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2018	2.628 U\$/m ²	promedio del valor
	-3,0%	variación mensual

octubre 2018	3.418 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2018	3.373 U\$/m ²	promedio del valor
	+1,3%	variación mensual
	+13,6%	% variación estrenar/usado

octubre 2018	3009 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2018	2.953 U\$/m ²	promedio del valor
	+1,9%	variación mensual
	-13,6%	% variación estrenar/usado

Departamentos a estrenar en alquiler

Departamentos usados en alquiler

octubre 2018	15.000 \$	valor de la mediana
septiembre 2018	15.400 \$	valor de la mediana
	-2,9%	variación mensual
	+3,4%	% variación estrenar/usado

octubre 2018	14.500 \$	mediana del valor
septiembre 2018	14.000 \$	valor de la mediana
	+3,6%	variación mensual
	-3,3%	% variación estrenar/usado

Locales comerciales en venta

Locales comerciales en alquiler

octubre 2018	2.975 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2018	2.981 U\$/m ²	promedio del valor
	-0,2%	variación mensual

octubre 2018	13,1 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2018	11,7 U\$/m ²	promedio del valor
	+12%	variación mensual

Oficinas en venta

Oficinas en alquiler

octubre 2018	2.389 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2018	2.924 U\$/m ²	promedio del valor
	+4,1%	variación mensual

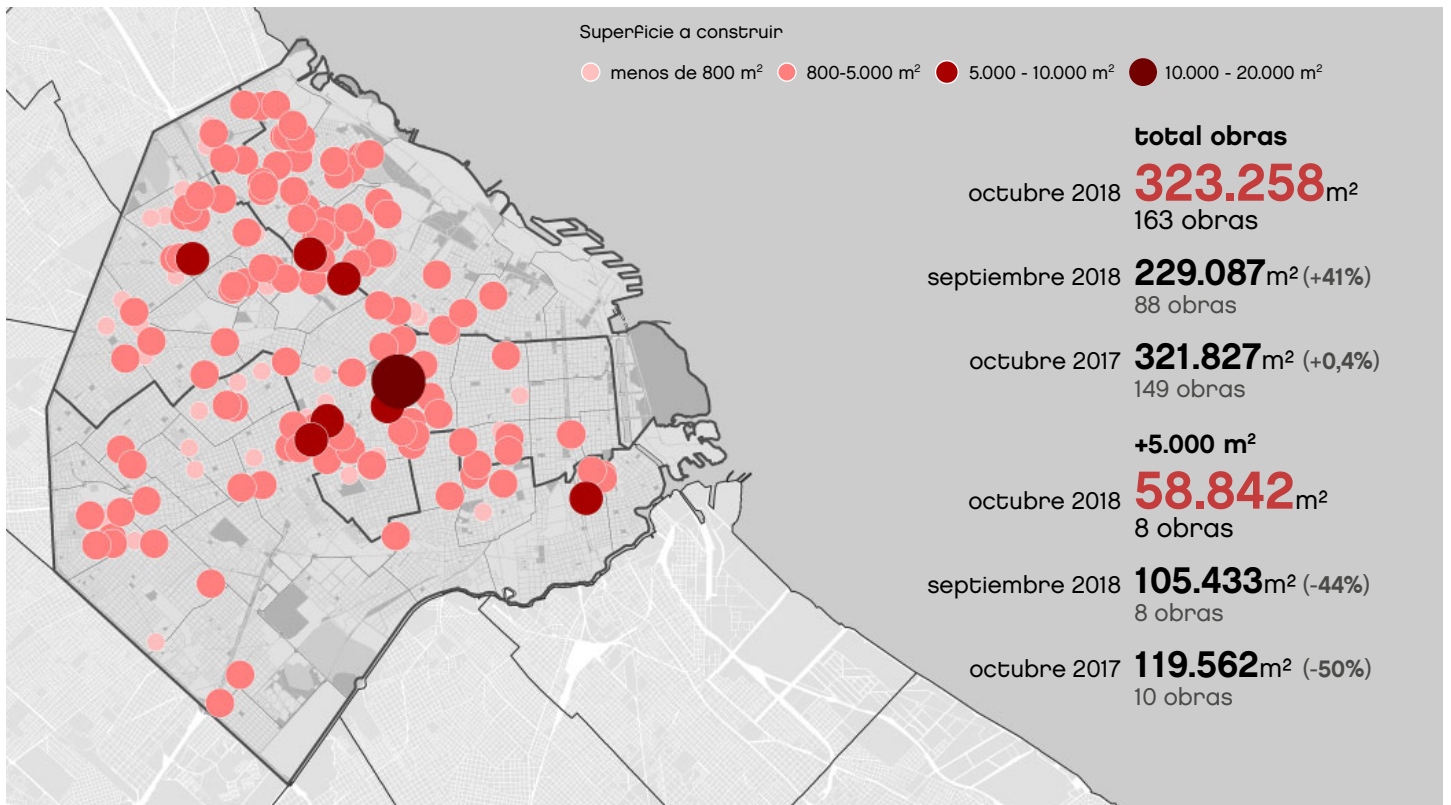
octubre 2018	12 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2018	10,8 U\$/m ²	promedio del valor
	+11,1%	variación mensual

2018
OCTUBRE
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 • octubre 2018



Obras nuevas registradas por barrio

28 barrios

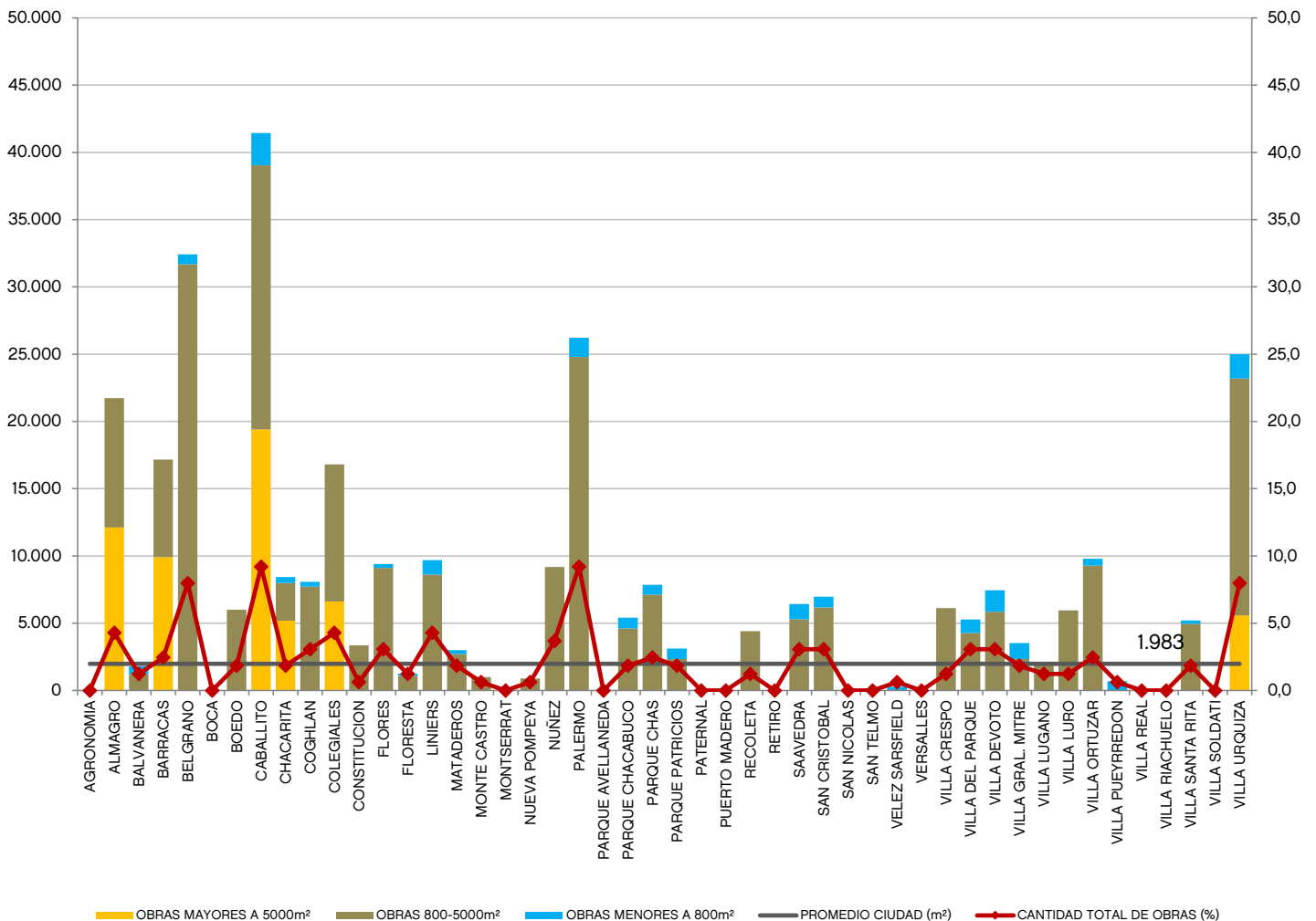
por encima del promedio Ciudad.

7 barrios

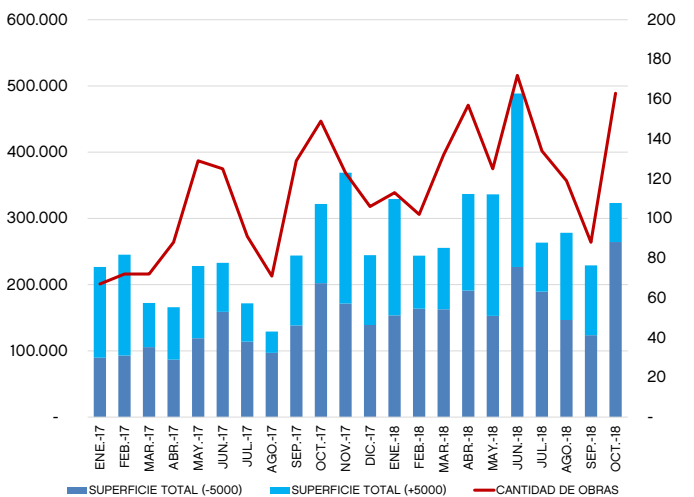
por debajo del promedio Ciudad.

13 barrios

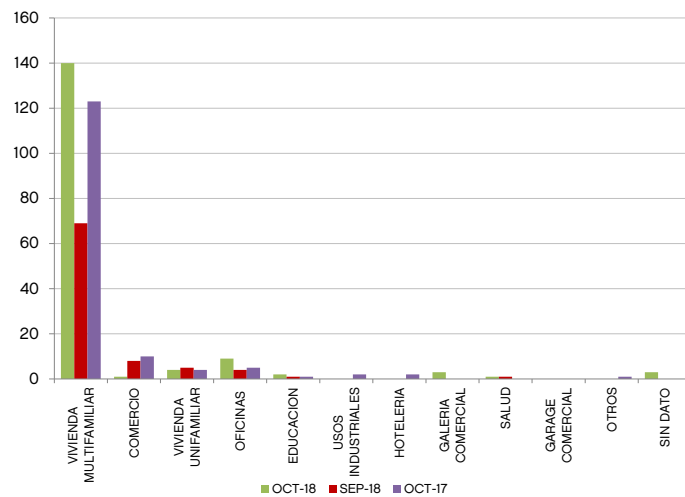
no registraron obras nuevas.



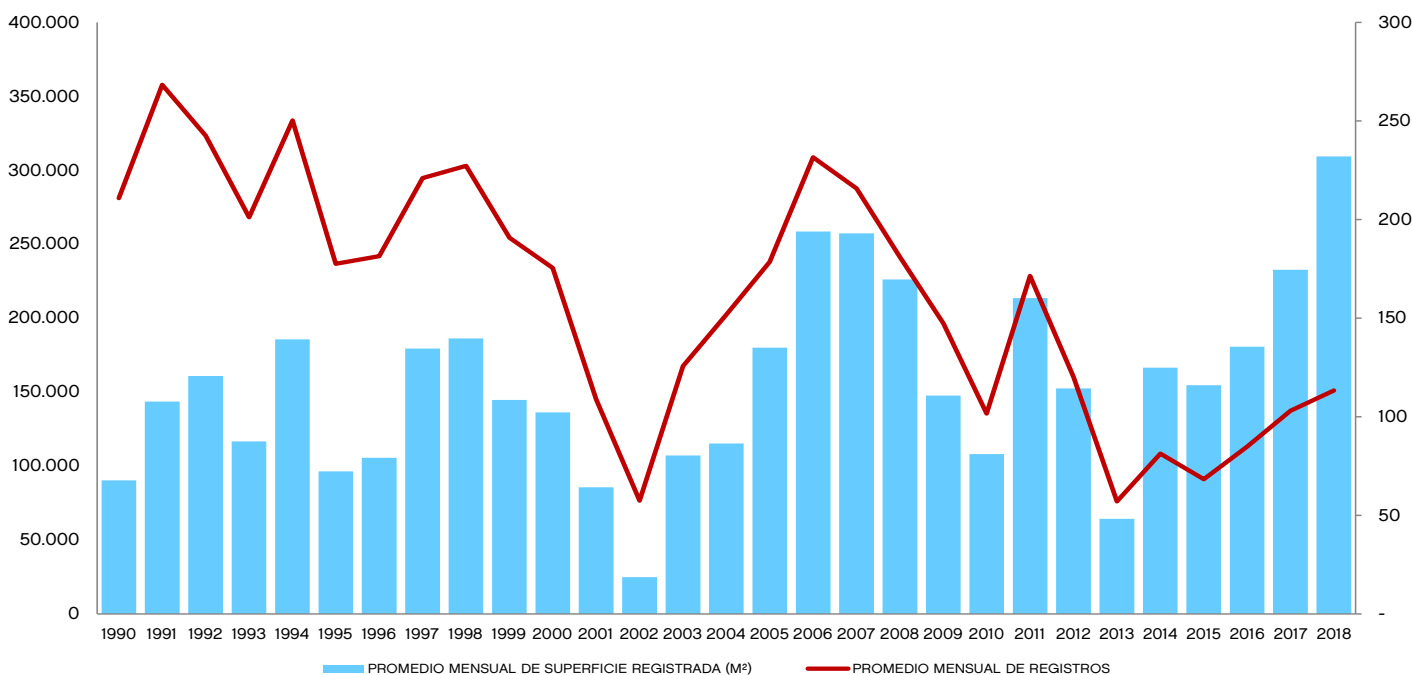
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-18



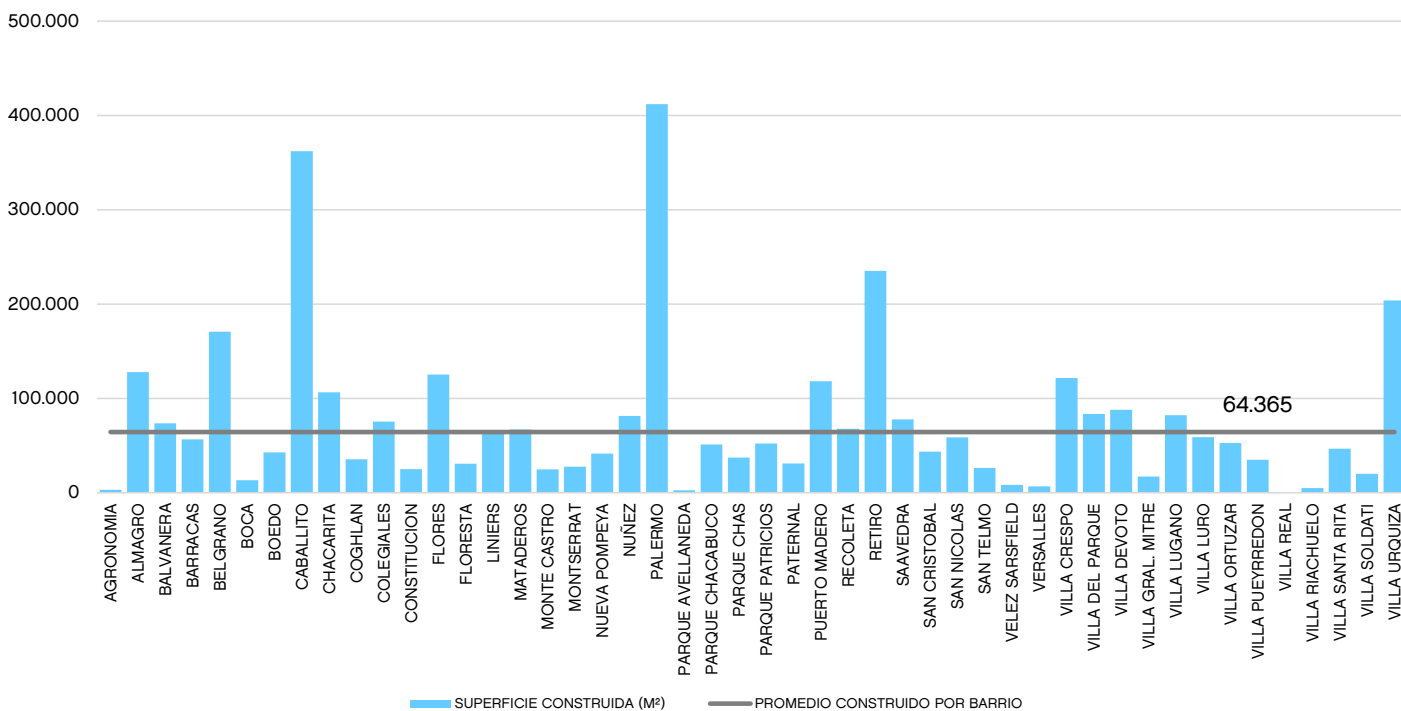
Destino de usos



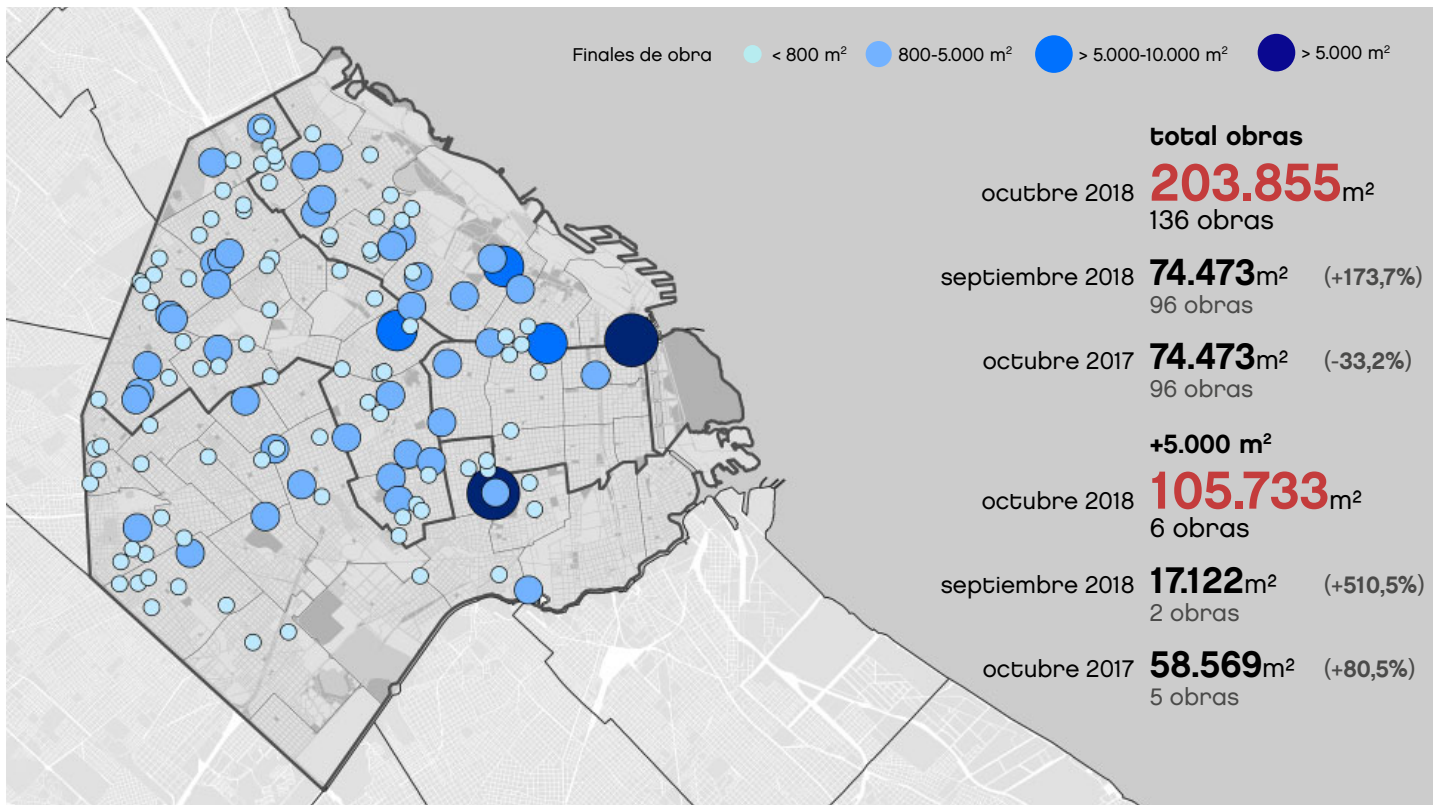
Evolución histórica



Total anual por barrio



Finales de obra • octubre 2018



Finales de obra por barrio

21 barrios

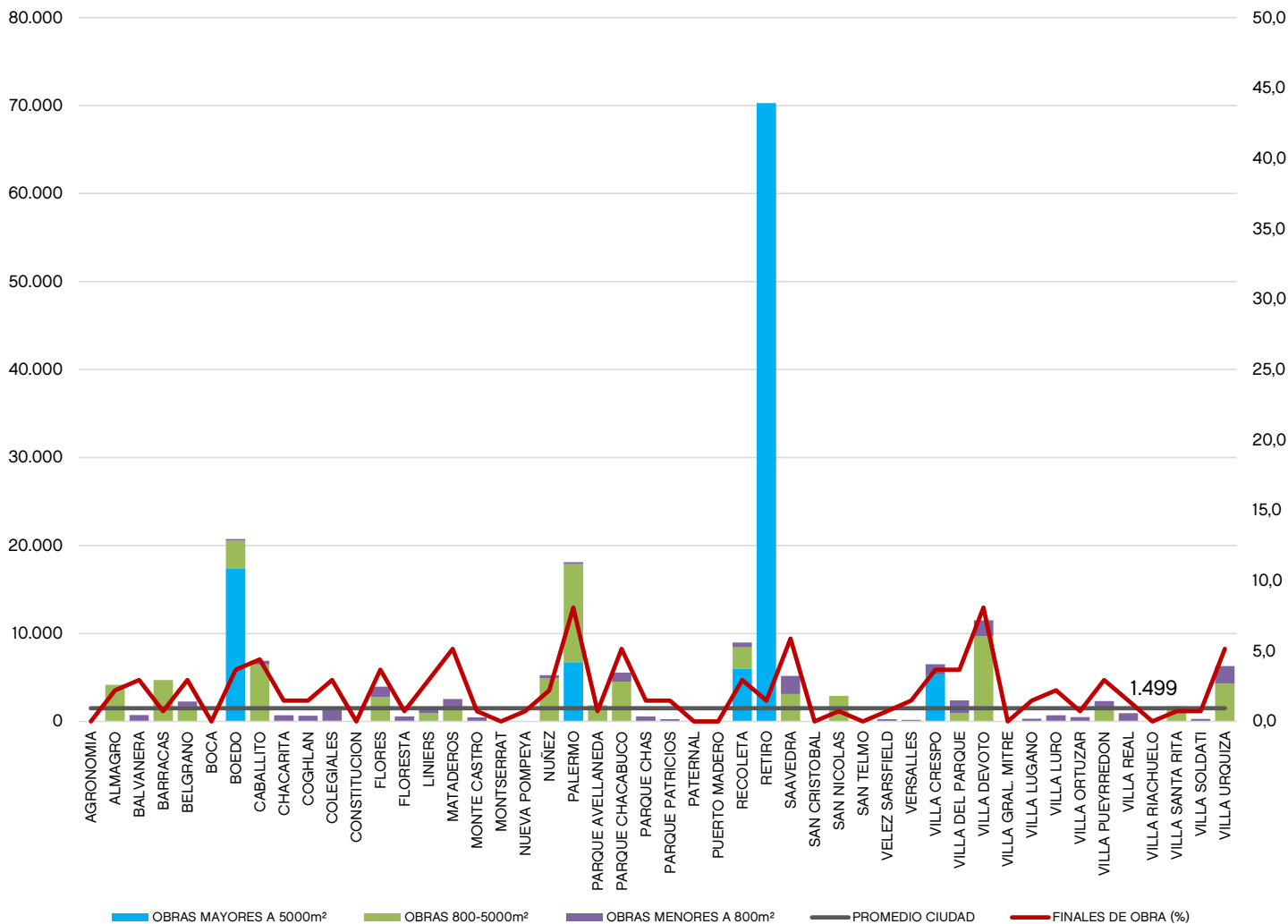
por encima del promedio Ciudad.

17 barrios

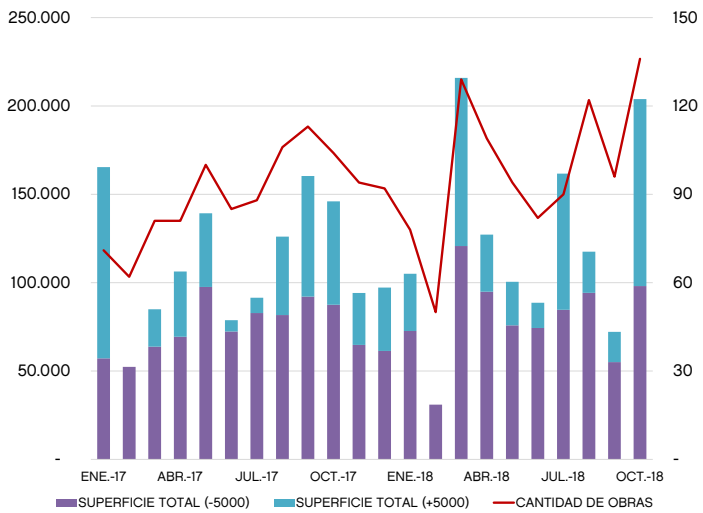
por debajo del promedio Ciudad.

10 barrios

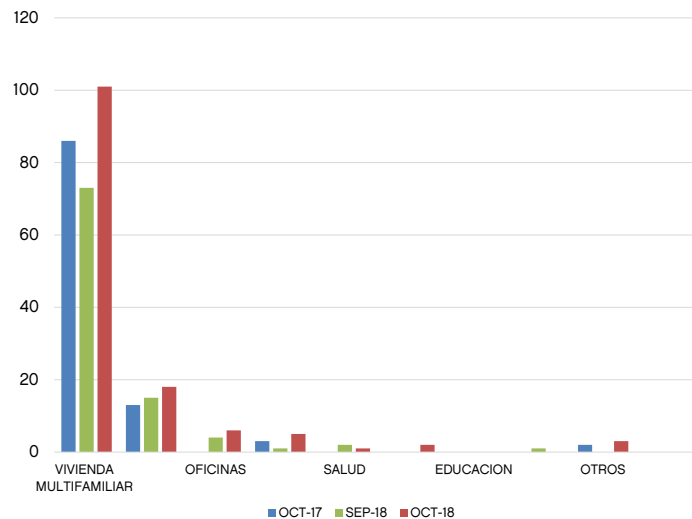
no registran Finales de obra.



Finales de obra según superficie



Cantidad según el Uso



Promedio de la obra

OCTUBRE 2018: **1.499** m²
 SEPTIEMBRE 2018: **776** m²
 OCTUBRE 2017: **1.072** m²

Superficie

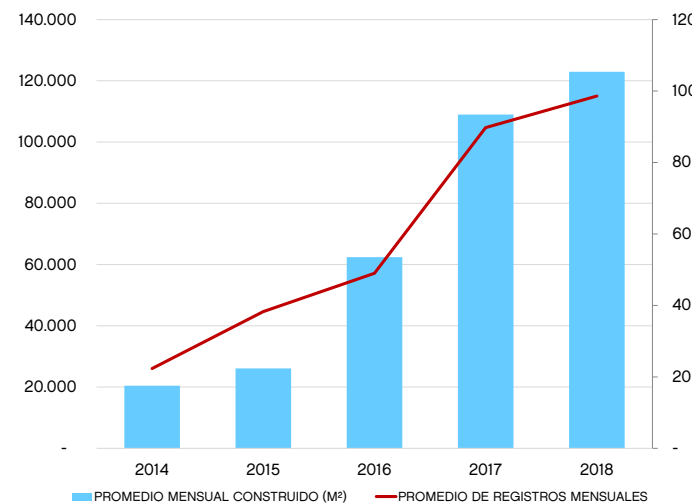
63,8%

5 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²
 Retiro, Boedo, Palermo, Devoto y Recoleta.

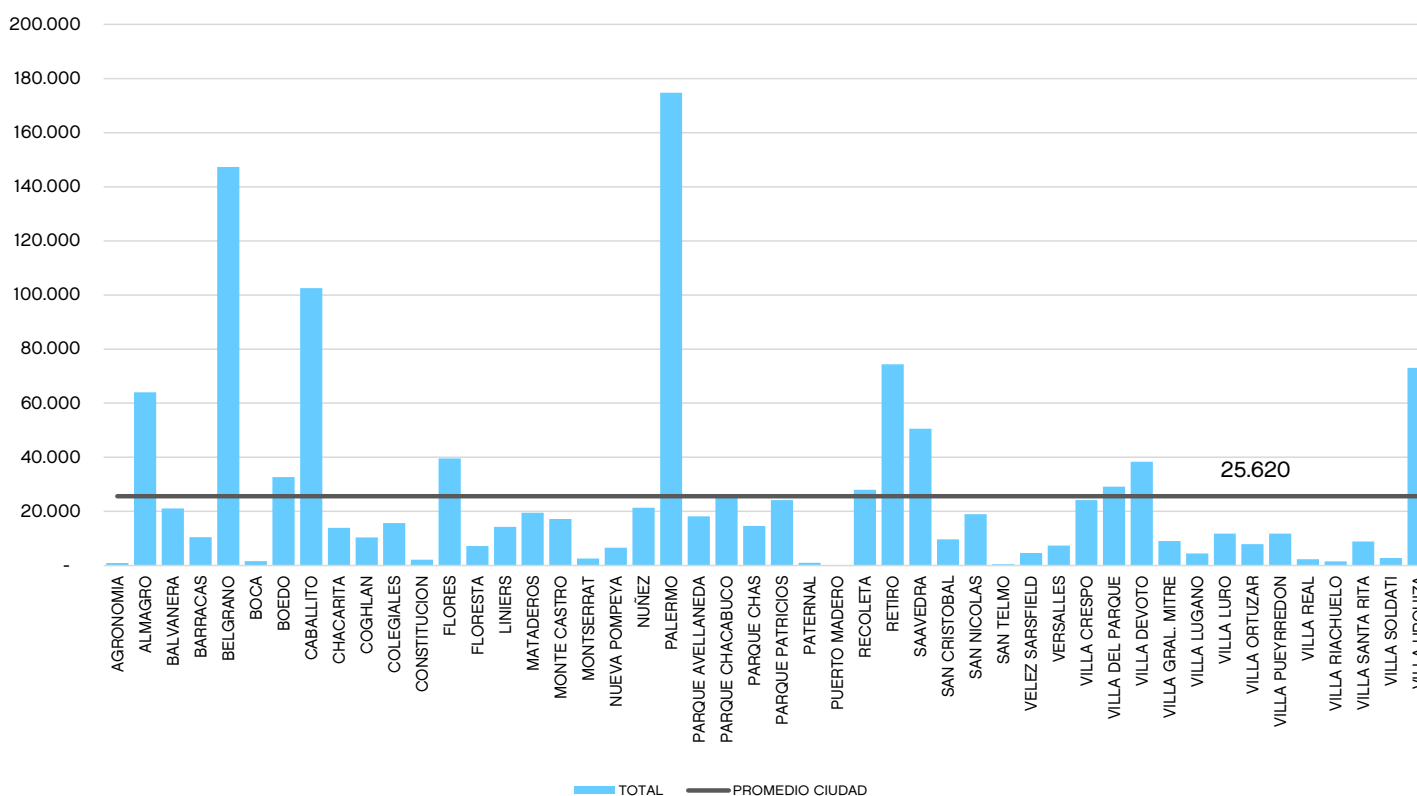
Cantidad según el Uso

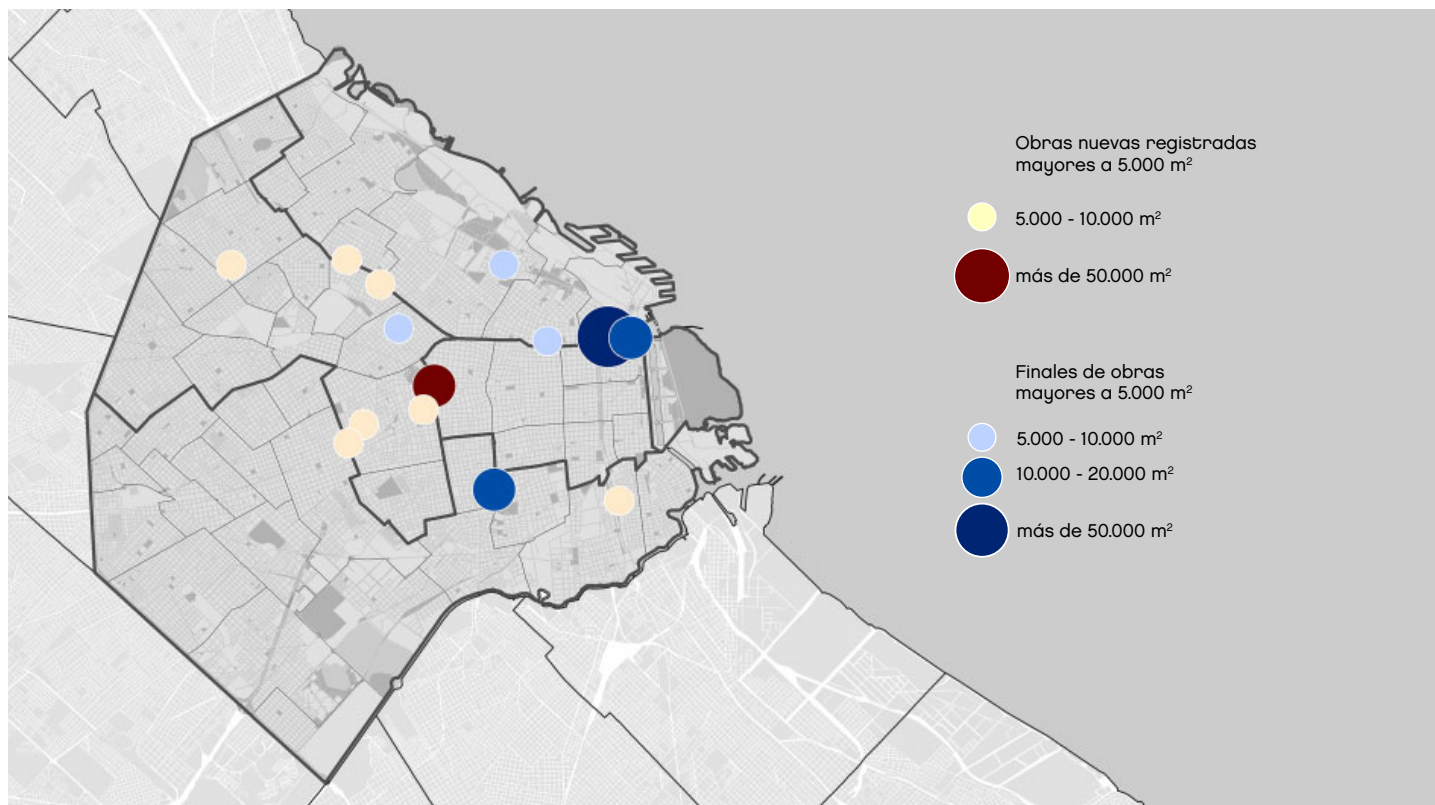
74,3% viviendas multifamiliares
13,2% vivienda unifamiliares

Evolución histórica



Superficie total registrada anual



Obras más de 5.000 m² • octubre 2018

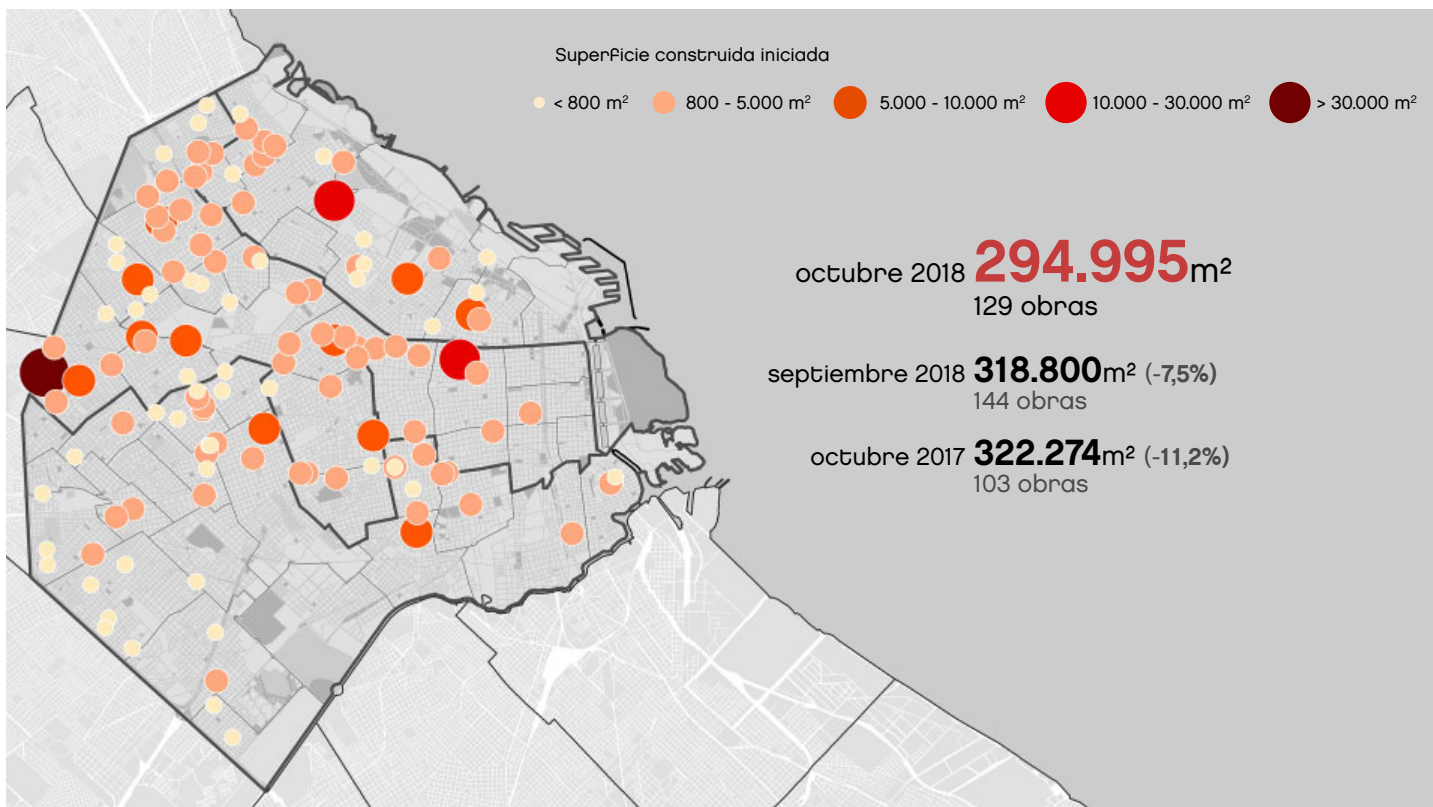
Obras nuevas registradas - octubre 2018

Dirección	N° expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
DÍAZ VÉLEZ 4444/62	14206846/2018	12.124,14	OBRA NUEVA
MONTES DE OCA 753/59	29998904/2017	9.914,10	OBRA NUEVA
D. ÁLVAREZ 221/39	29899000/2017	8.412,13	OBRA NUEVA
ALV. THÓMAS 939	14738270/2017	6.616,97	OBRA NUEVA
YERBAL 145/51	9743425/2018	5.708,44	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
MENDOZA 5639/45	18646987/2017	5.583,07	OBRA NUEVA
AVELLANEDA 1295/01	29561191/2017	5.295,19	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
CÓRDOBA 6024/32	21558086/2018	5.188,40	OBRA NUEVA

Finales de obra - octubre 2018

Dirección	N° expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
ESMERALDA 904	28787205/2017	55.672,15	OBRA NUEVA
AV. CHICLANA 3345	16667012/2017	17.389,25	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
AV. LEANDRO N. ALEM 882	20457938/2018	14.616,15	MODIFICACIÓN
CERVIÑO 3571	24384196/2018	6.736,39	MODIFICACIÓN
PARAGUAY 2041	18158828/2018	5.998,62	MODIFICACIÓN
SERRANO 669	14192313/2018	5.320,42	MODIFICACIÓN

Obras iniciadas • octubre 2018



Obras iniciadas (m²)

26 barrios

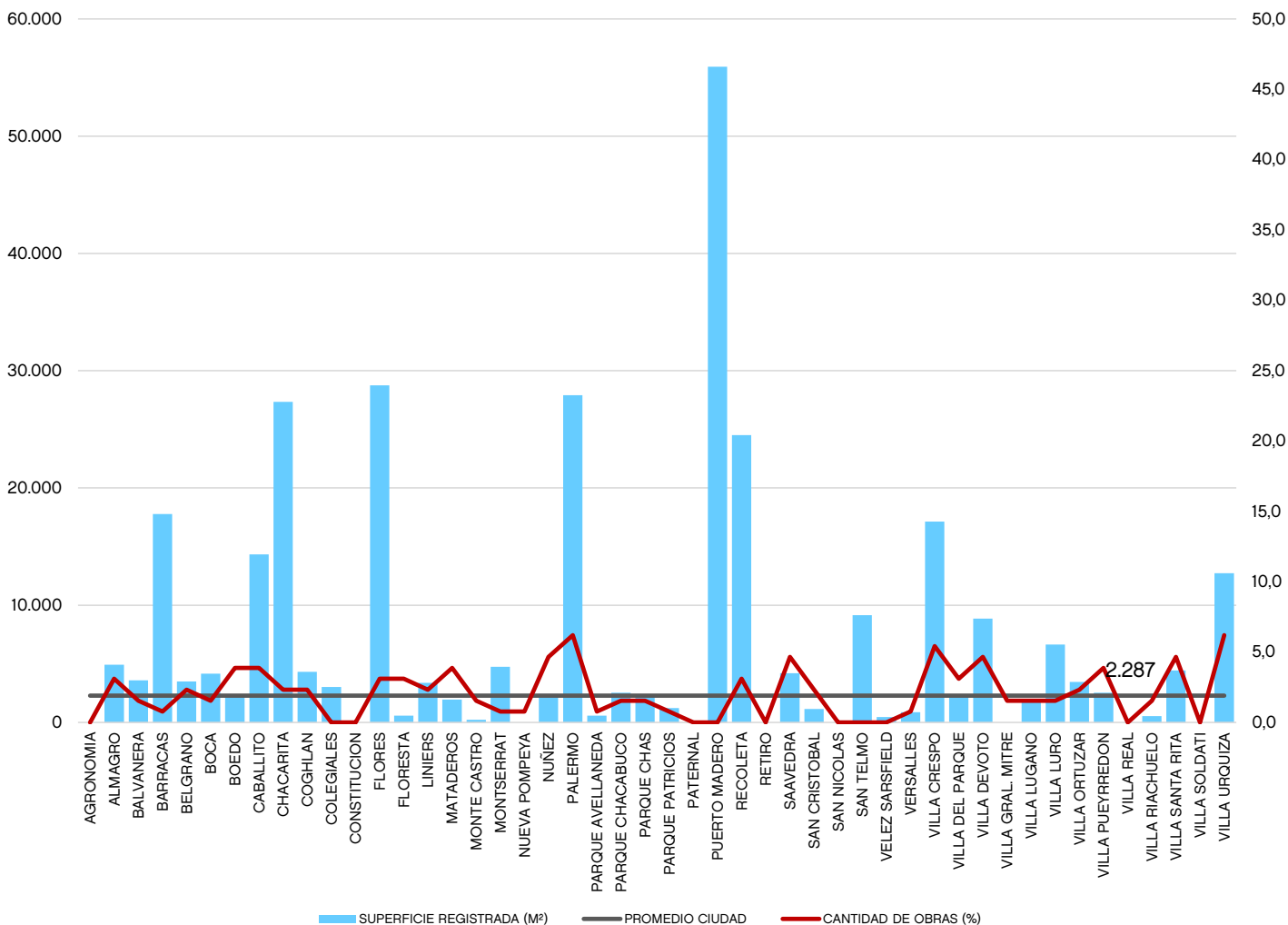
por encima del promedio Ciudad.

11 barrios

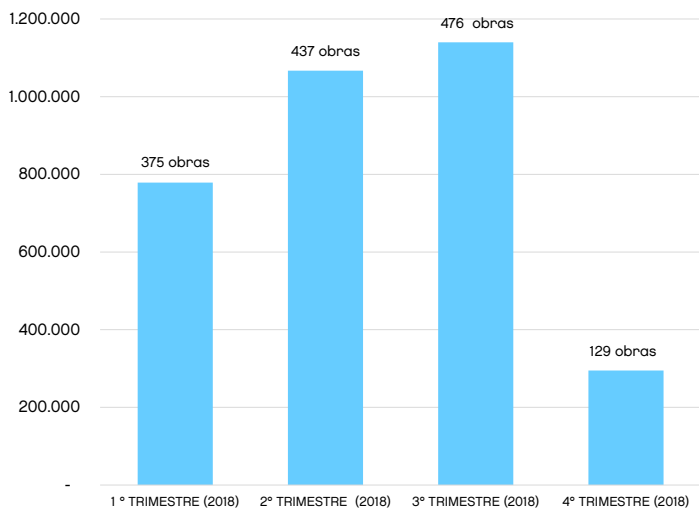
por debajo del promedio Ciudad.

11 barrios

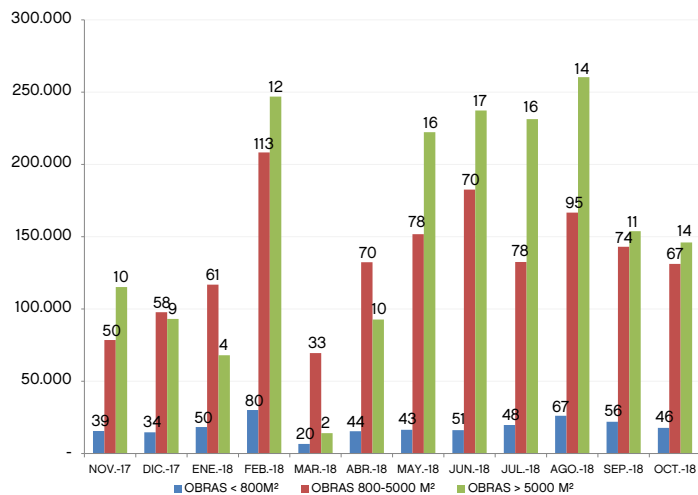
no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre



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



Obras +5.000 m²:

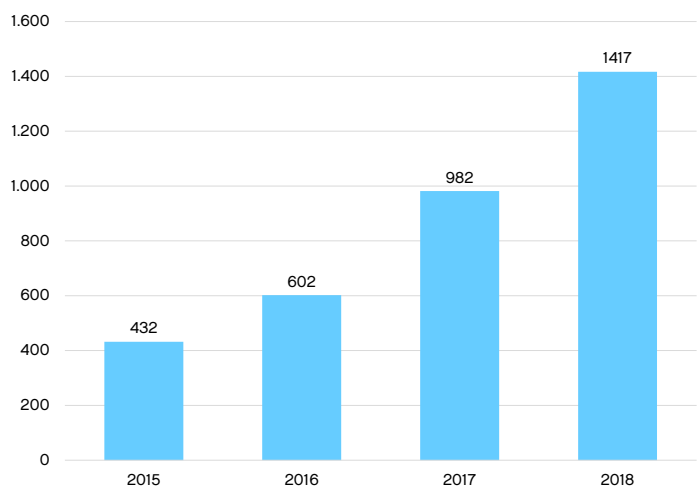
49,4% de la superficie registrada.

Villa Devoto, Palermo, Balvanera, Villa Urquiza y Villa Crespo representan el **46,5%** con respecto al total de la ciudad.

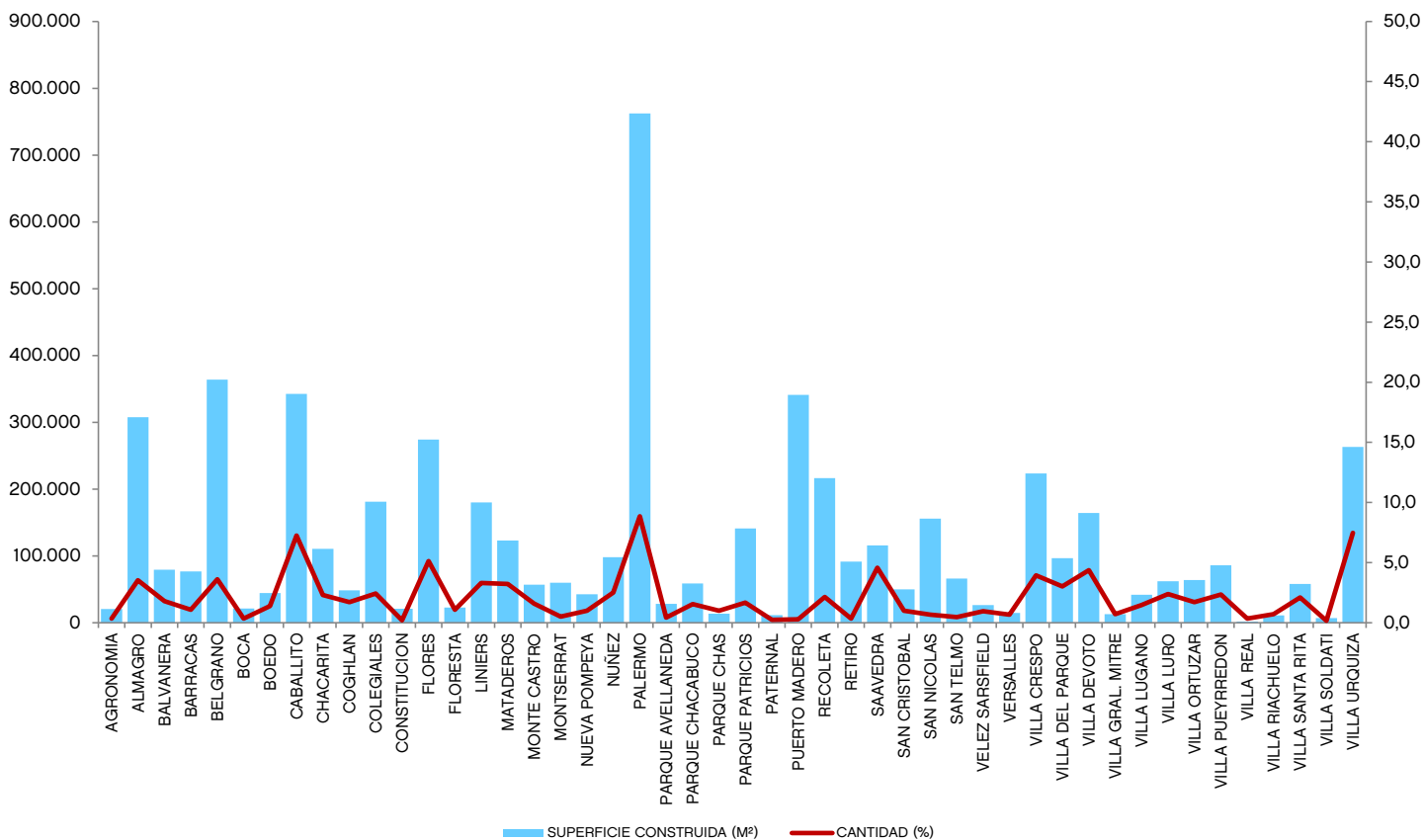
11 barrios

no presentan obras este mes.

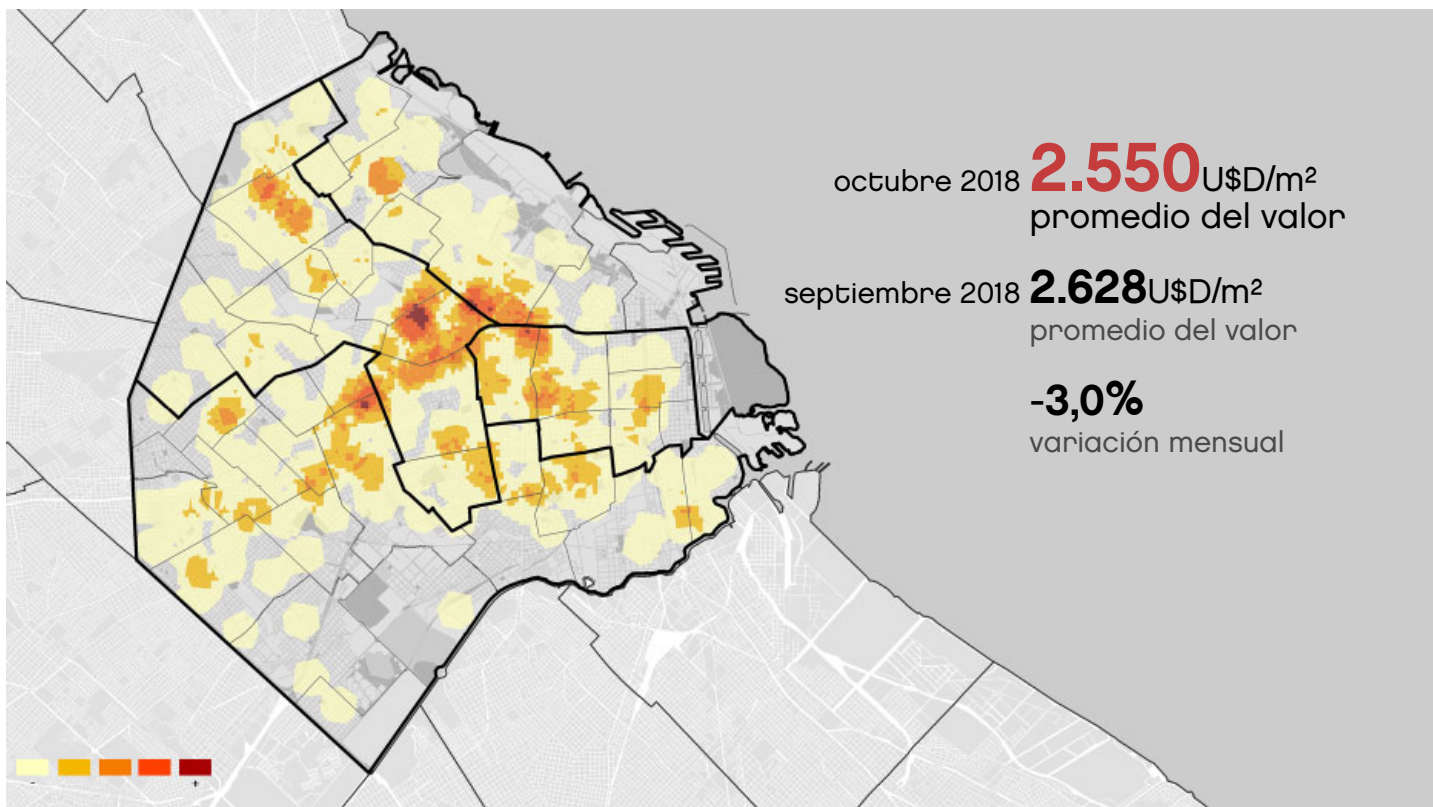
Evolución histórica



Total anual por barrio



Terrenos en venta • octubre 2018



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

13 barrios

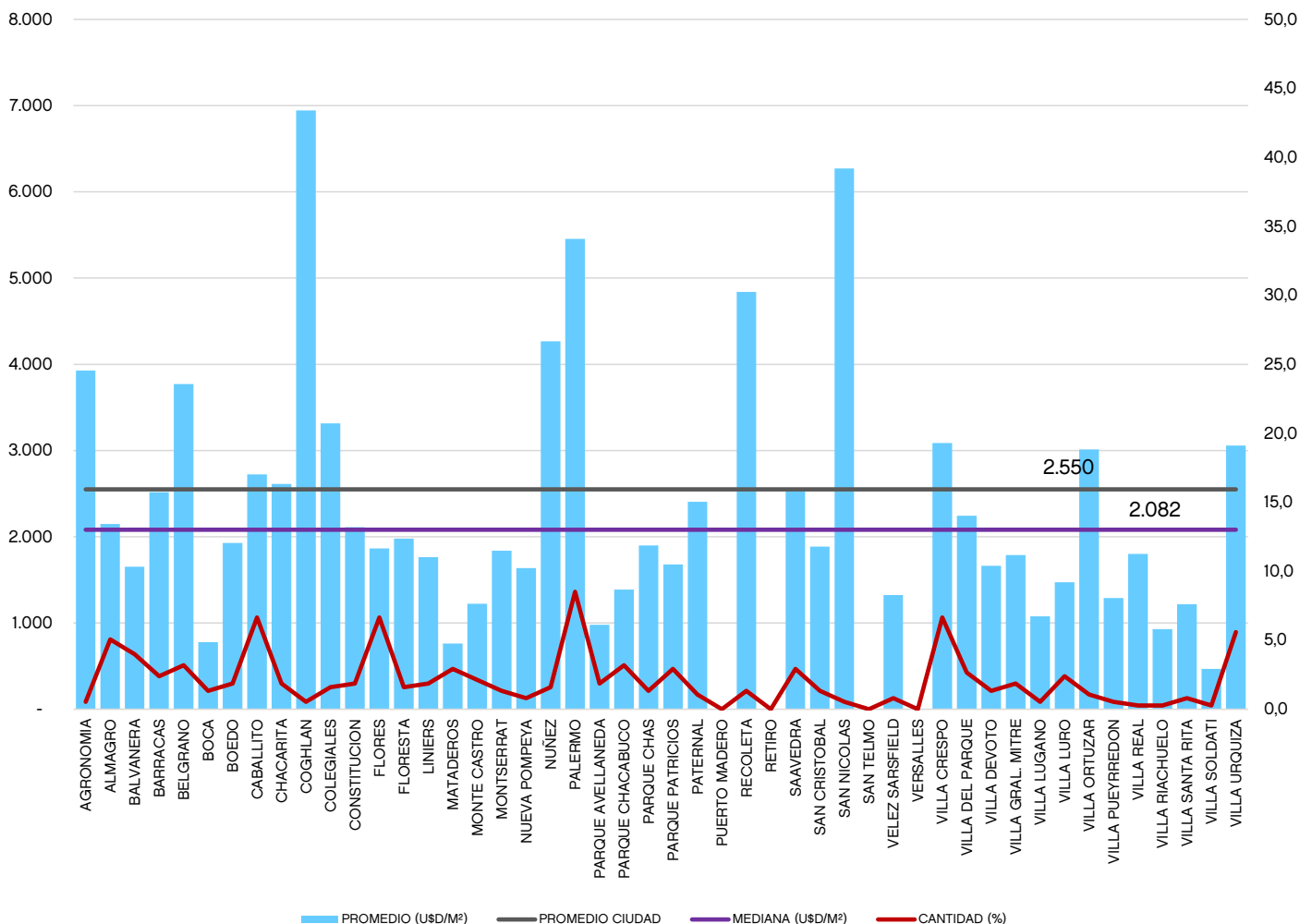
por encima del promedio Ciudad.

31 barrios

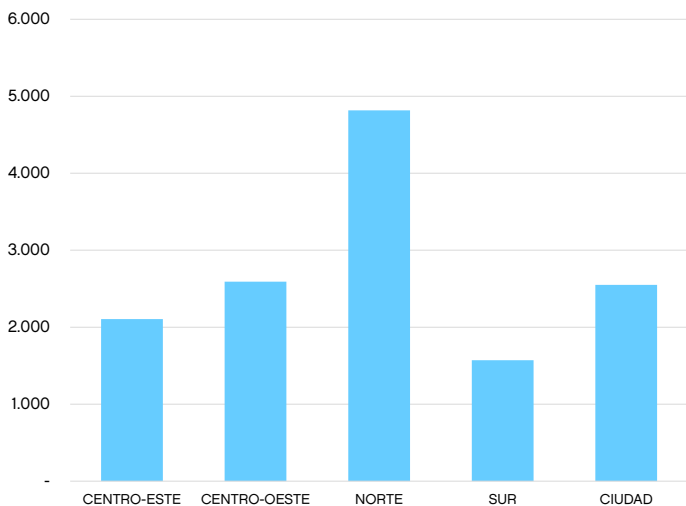
por debajo del promedio Ciudad.

4 barrios

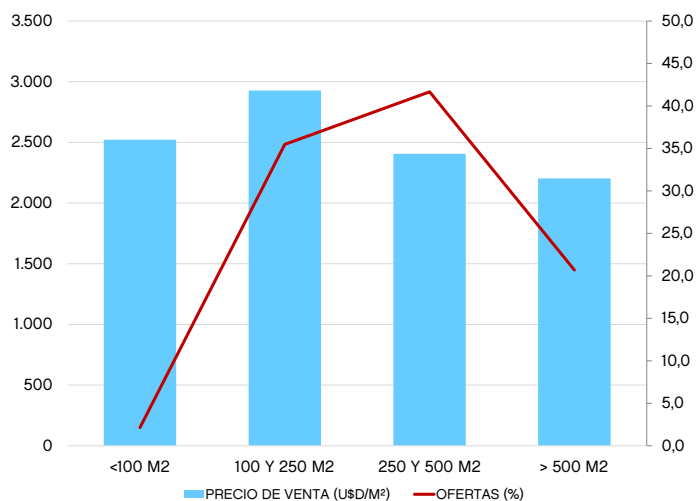
no presentan registros.



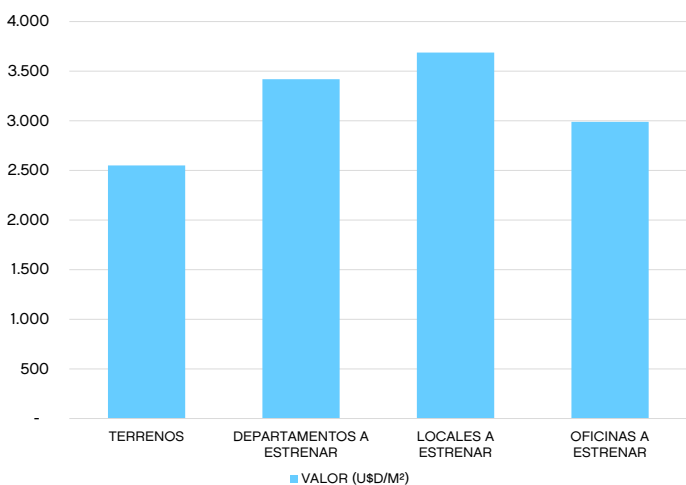
Valor promedio de la venta de oficinas (US\$/m²) por zona



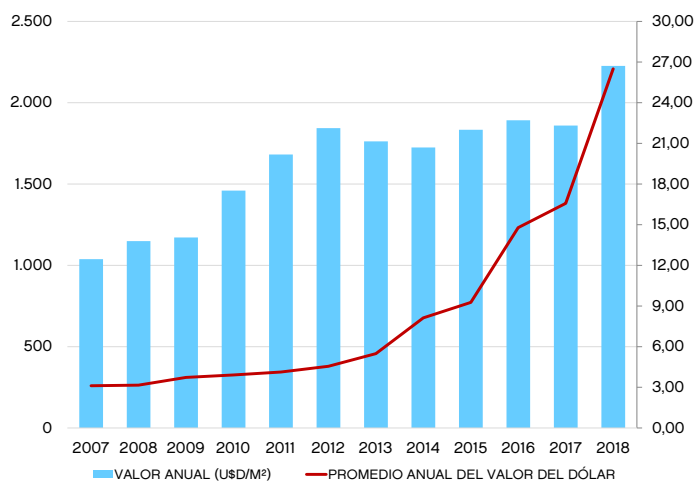
Distribución porcentual de ofertas por m²



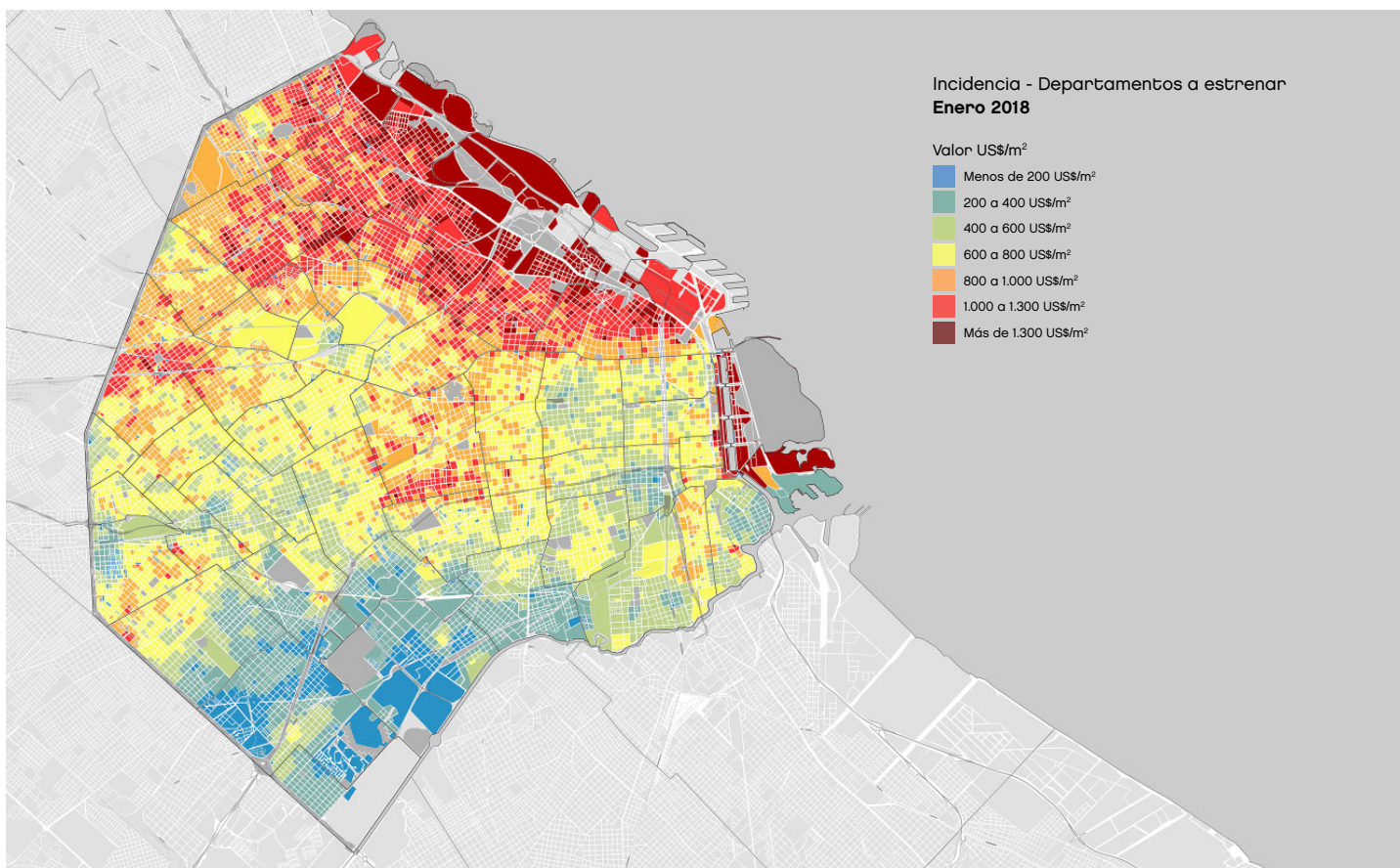
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



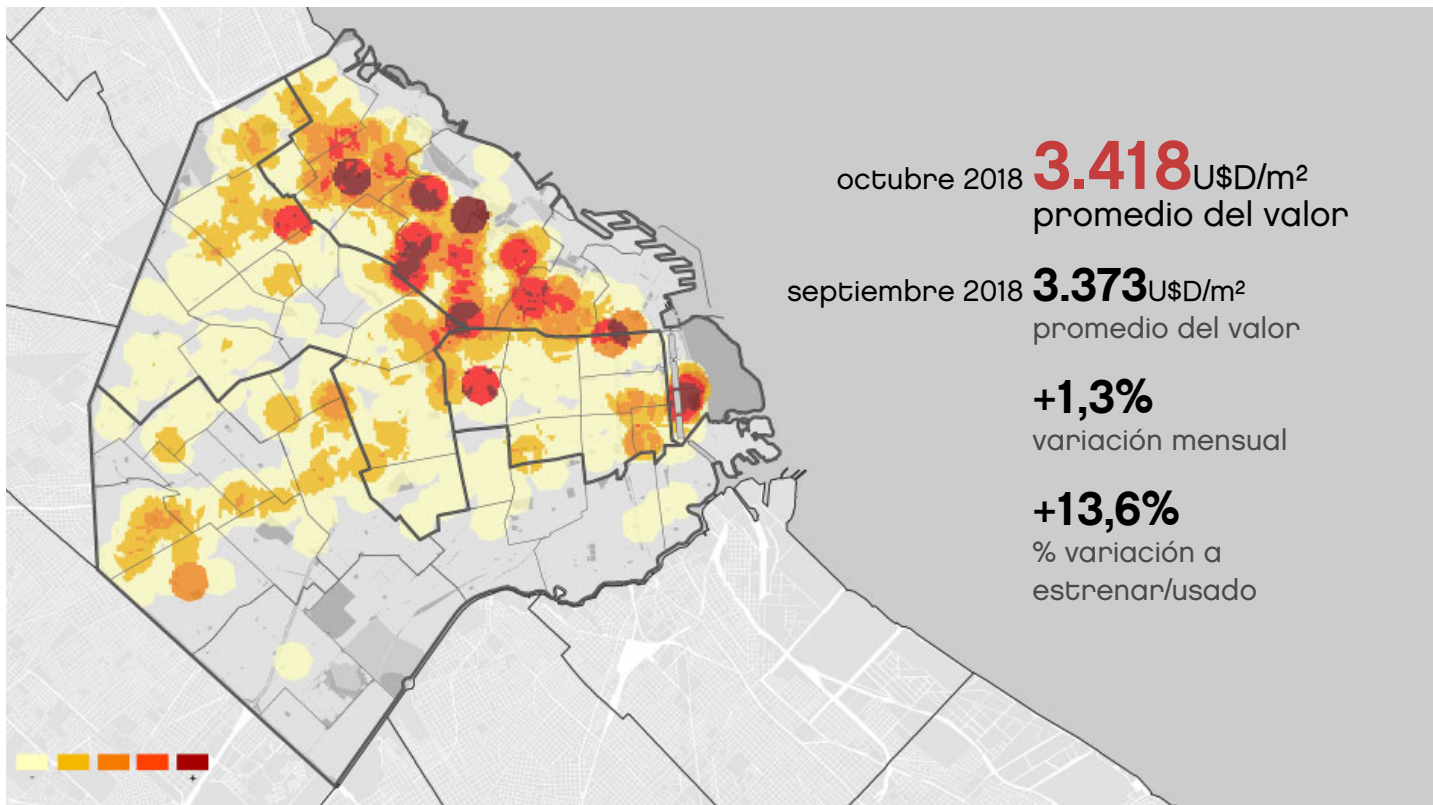
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • octubre 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

12 barrios

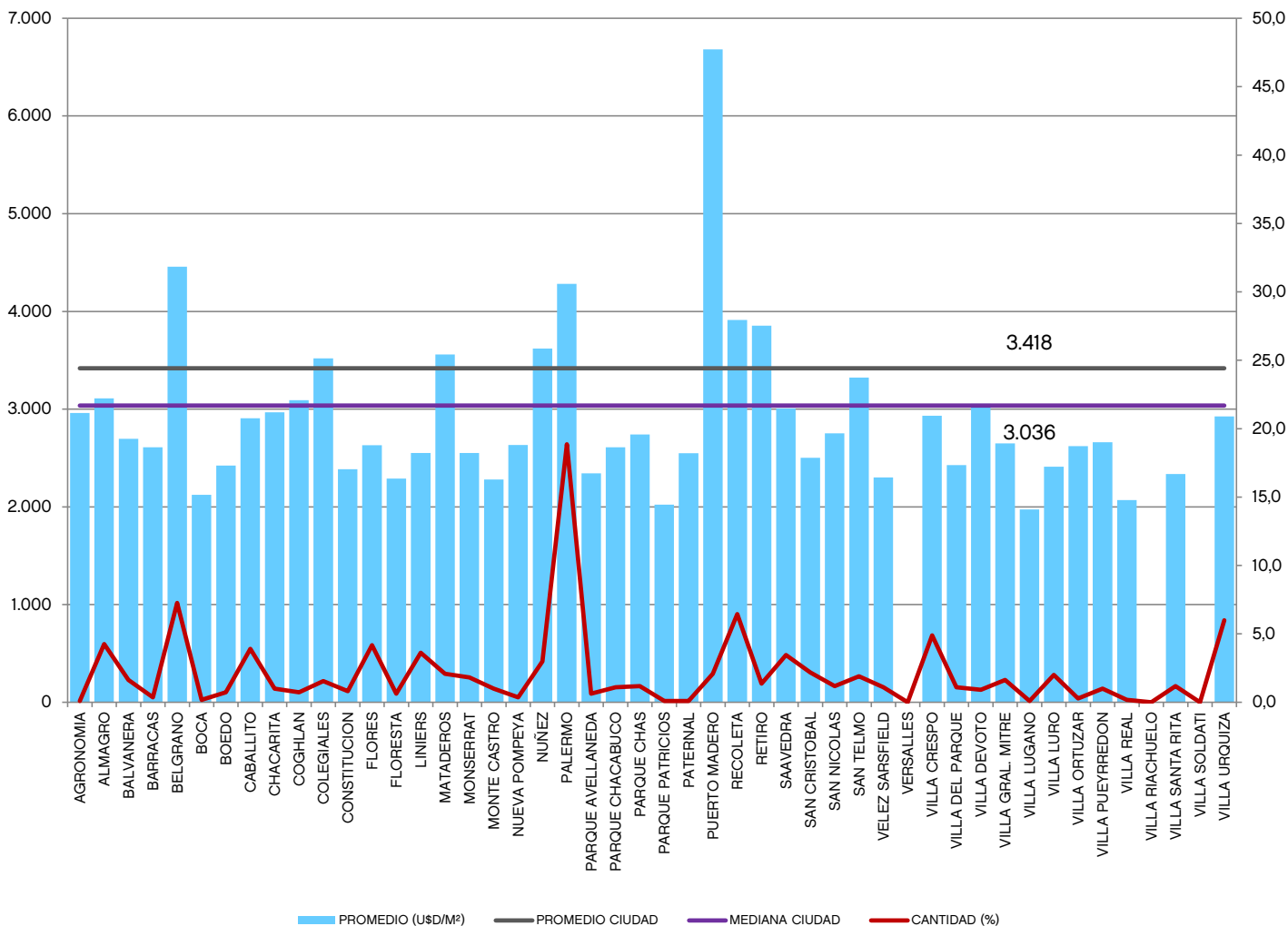
por encima del promedio Ciudad.

33 barrios

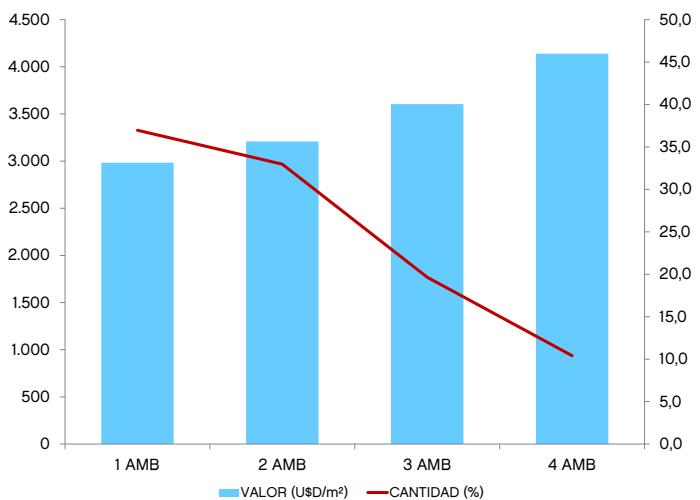
por debajo del promedio Ciudad.

3 barrios

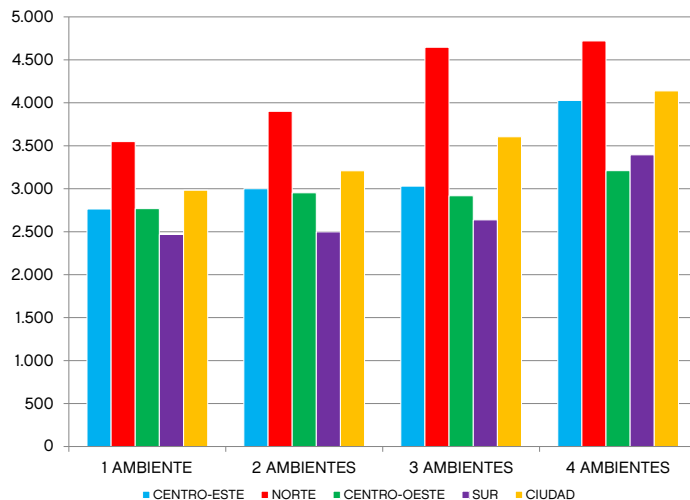
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

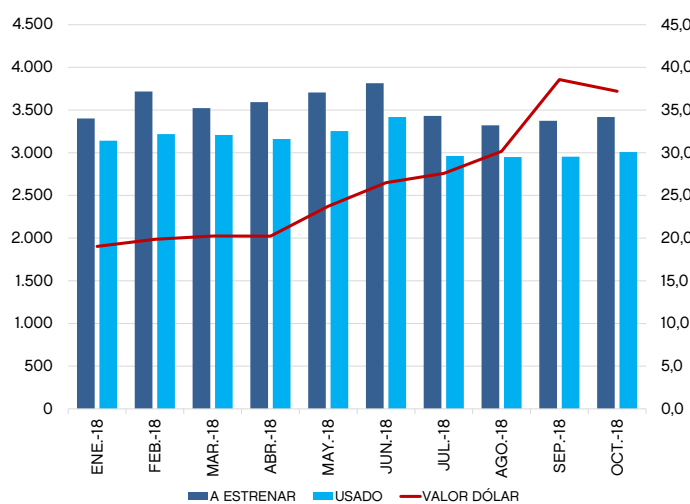


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

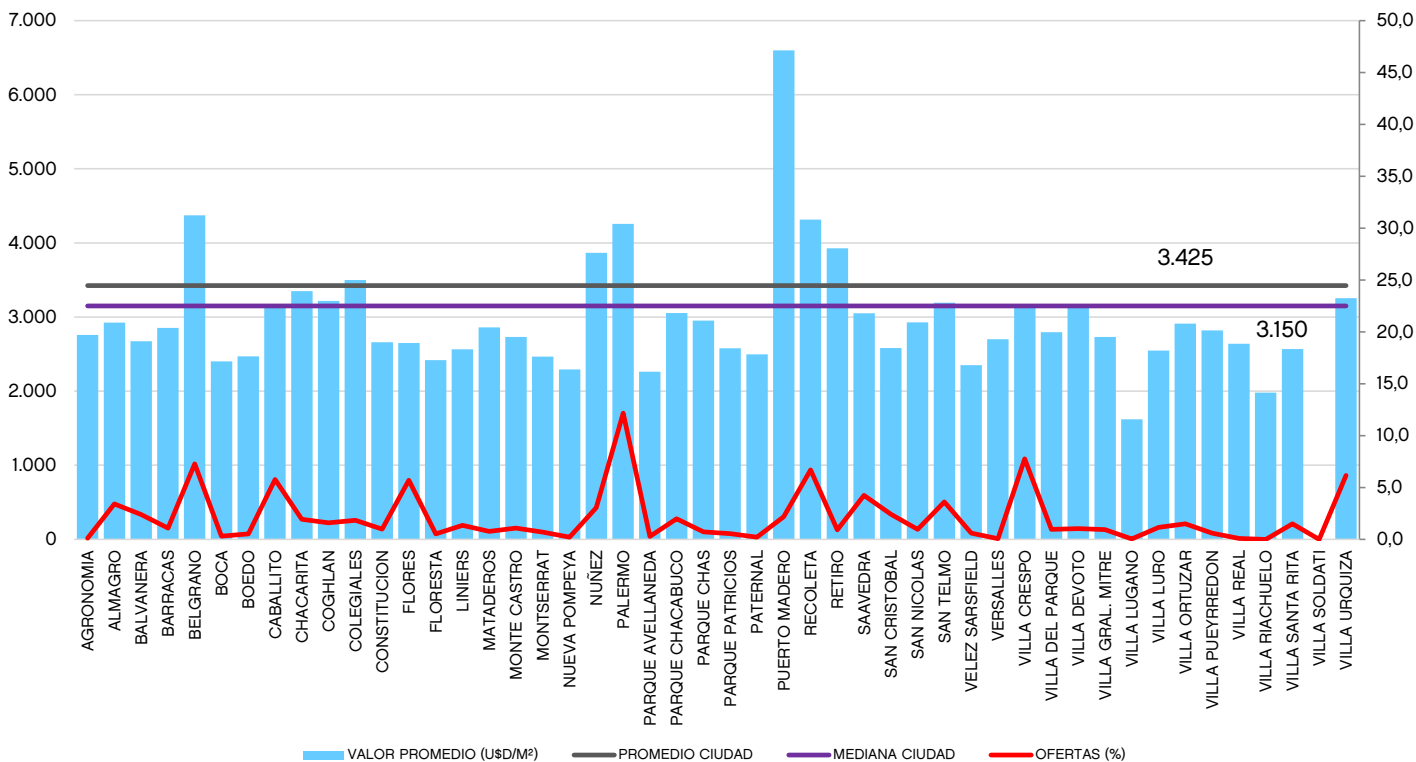


Zonas	Promedio superficie m²	U\$/m²
CENTRO-ESTE	54,7	3.051
NORTE	82,6	4.263
CENTRO-OESTE	49,9	2.880
SUR	54,4	2.597
CIUDAD	65,0	3.418

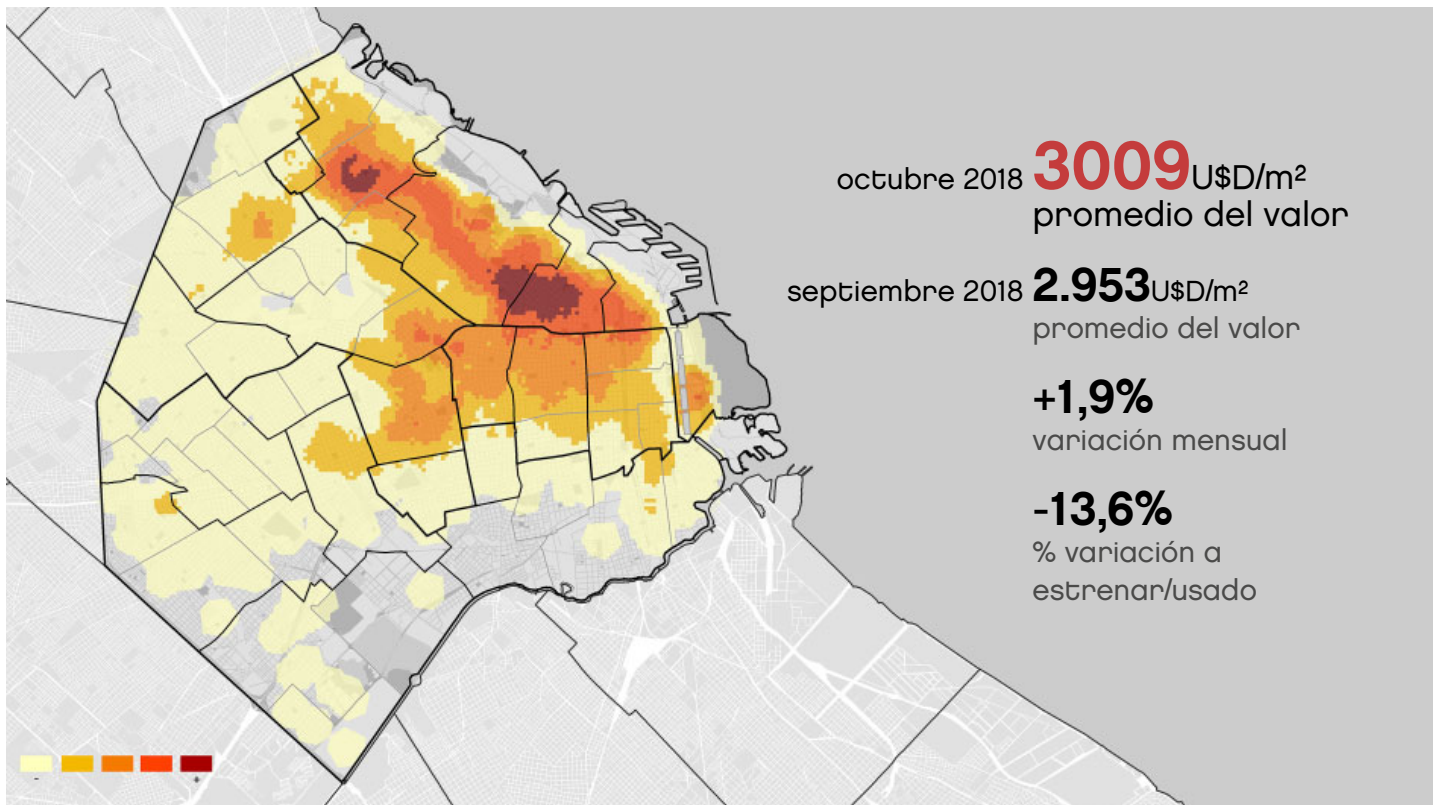
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos usados en venta • octubre 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

10 barrios

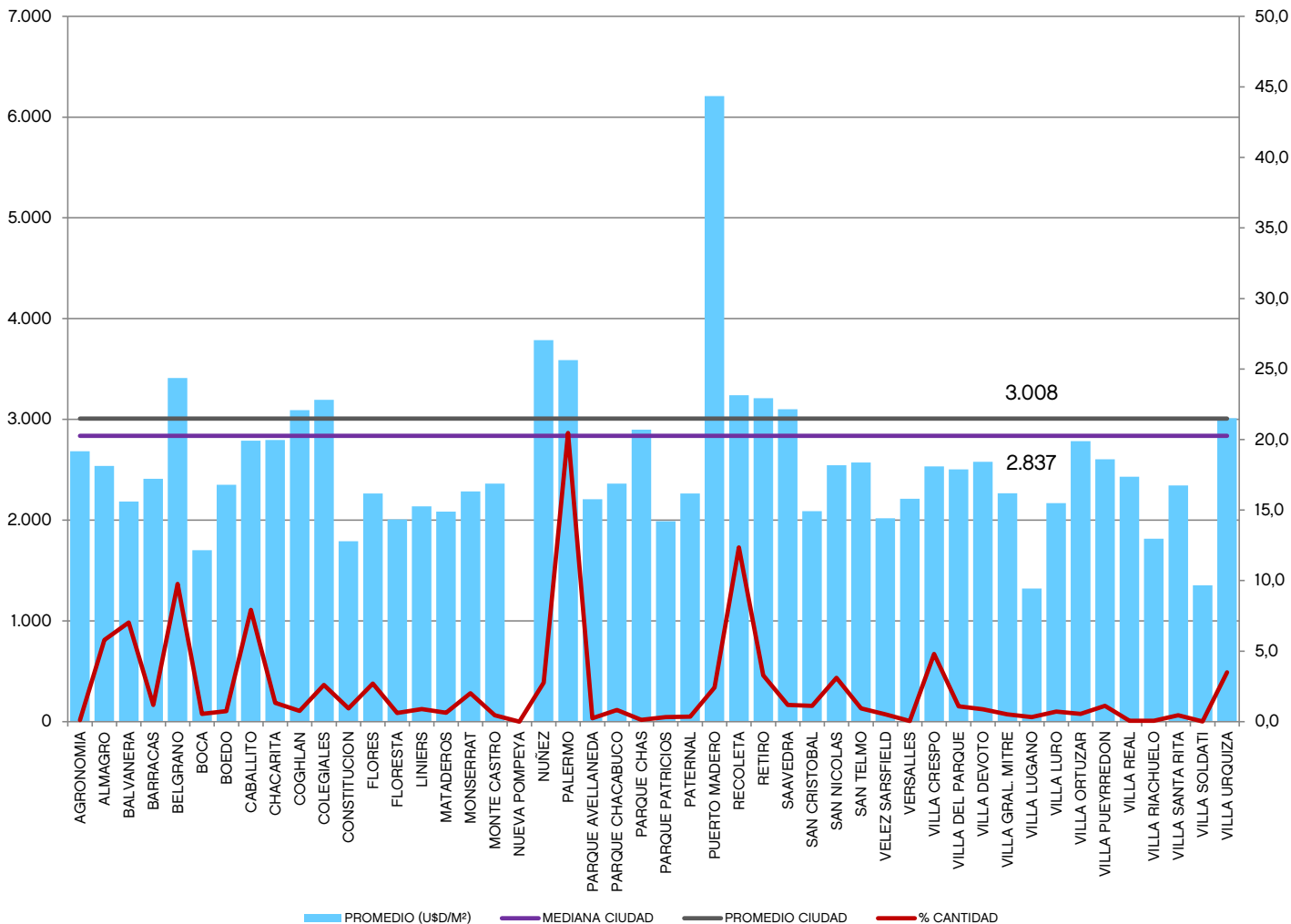
por encima del promedio Ciudad.

37 barrios

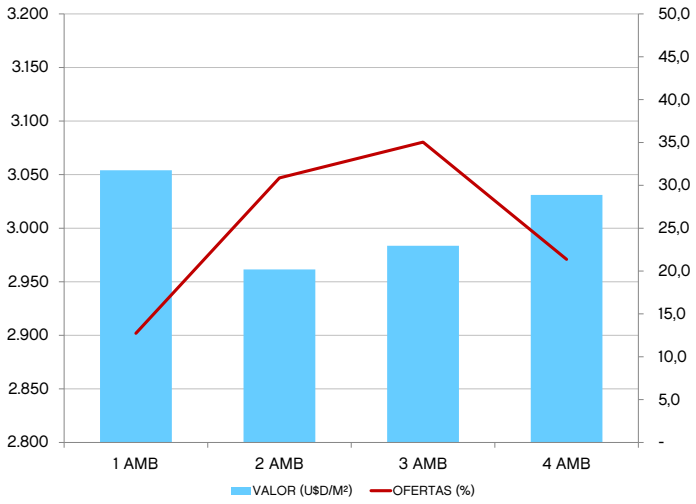
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrio

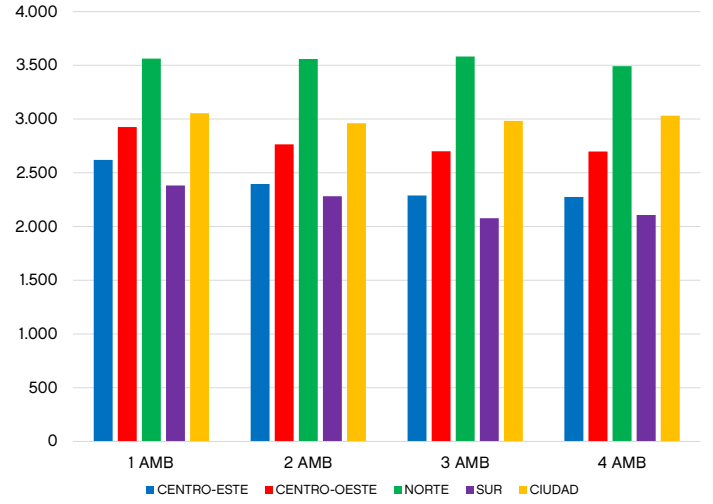
no presenta oferta.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

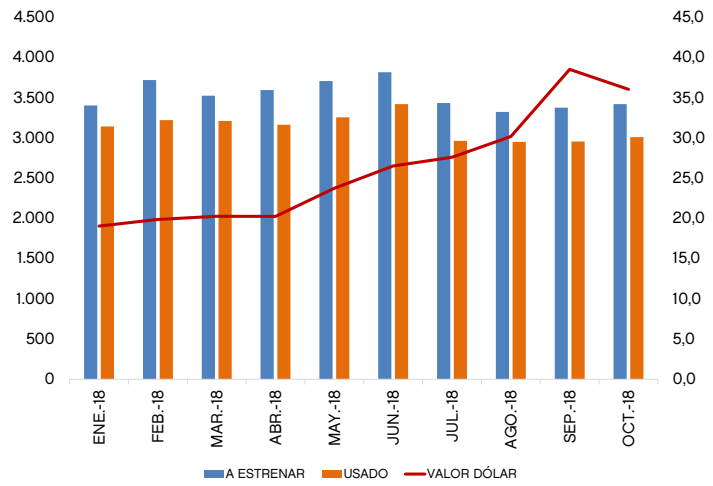


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

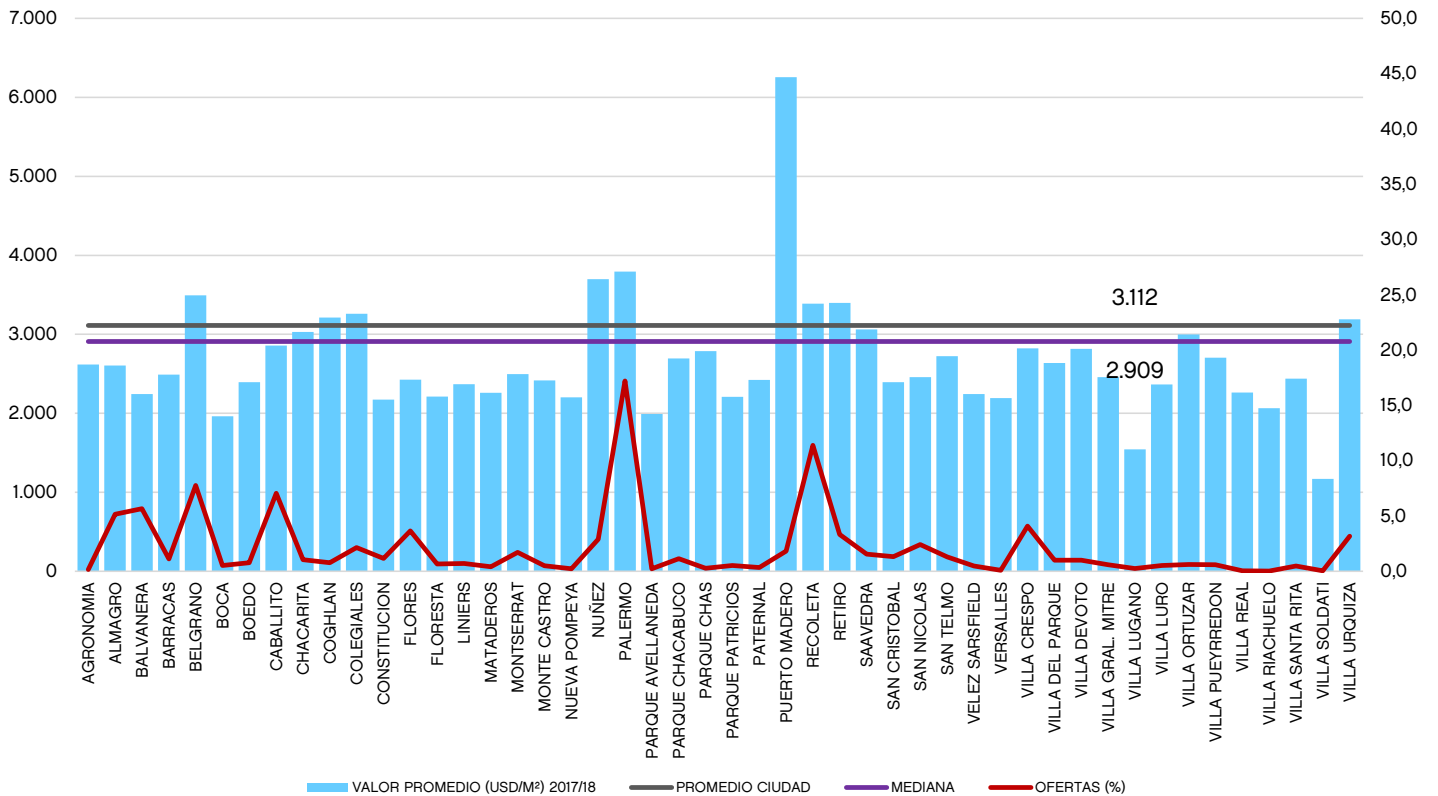


Zonas	Promedio m²	Promedio USD/m²
CENTRO-ESTE	60	2.340,2
CENTRO-OESTE	61	2.733,6
NORTE	90	3.555,9
SUR	61	2.171,7
CIUDAD	75	3.007,9

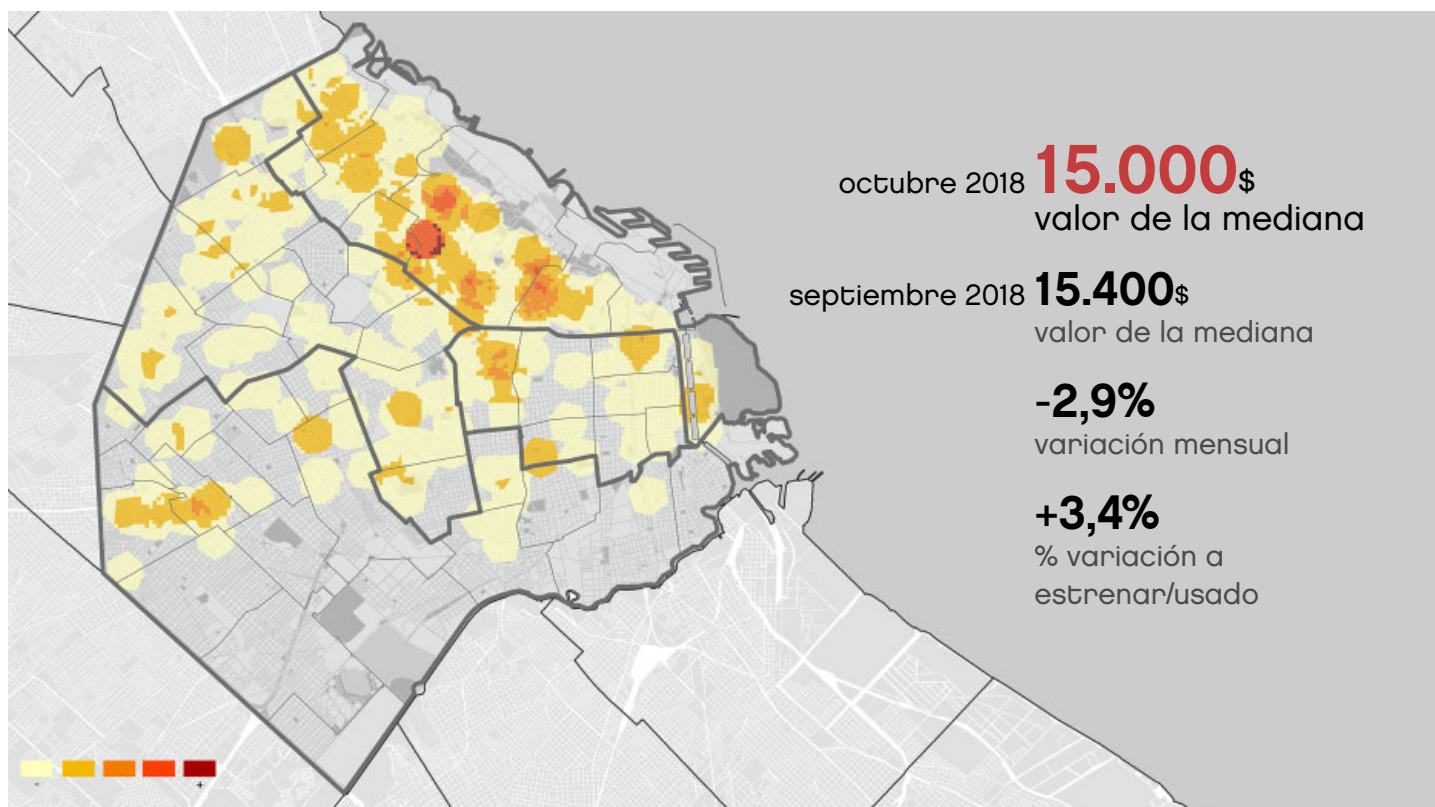
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos a estrenar en alquiler • octubre 2018



Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

10 barrios

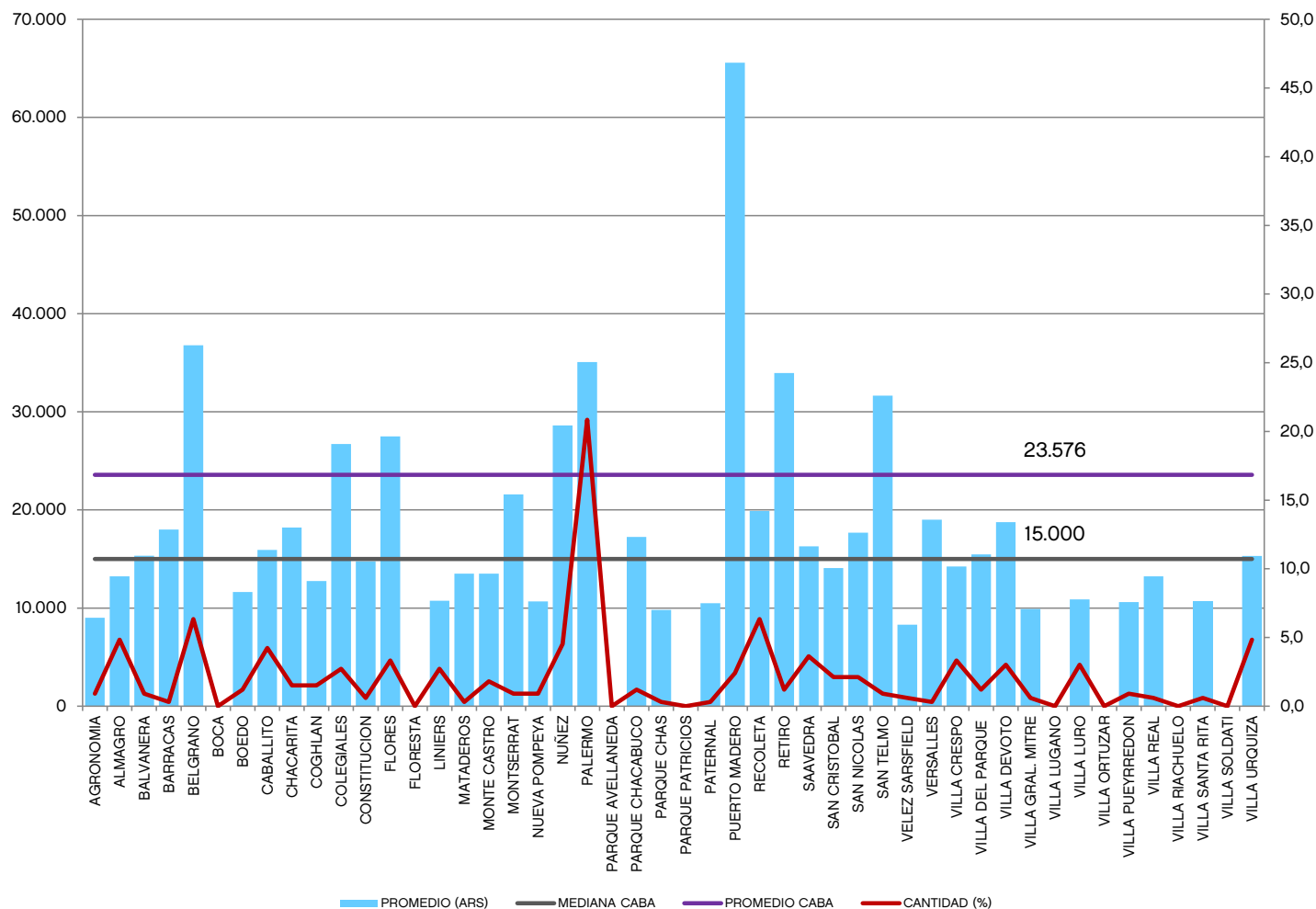
por encima del promedio Ciudad.

27 barrios

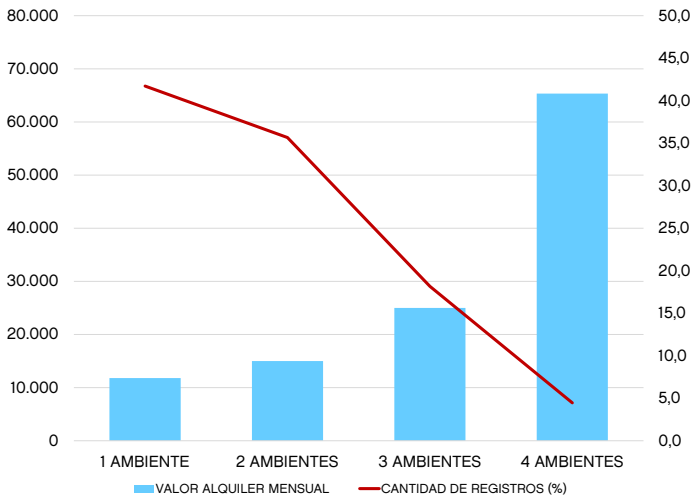
por debajo del promedio Ciudad.

11 barrios

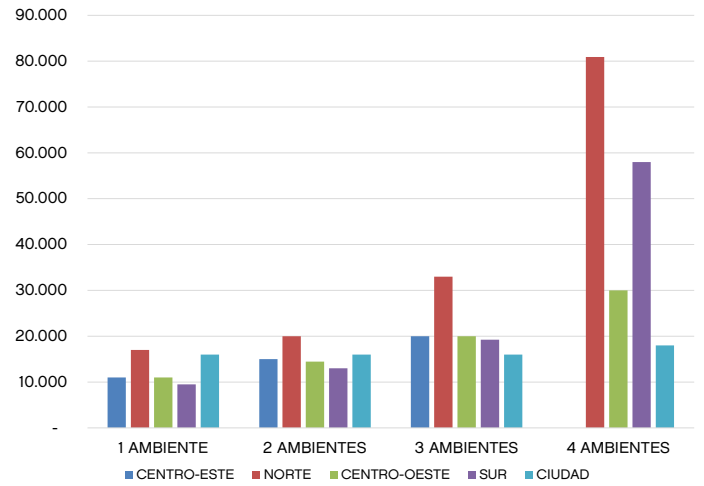
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

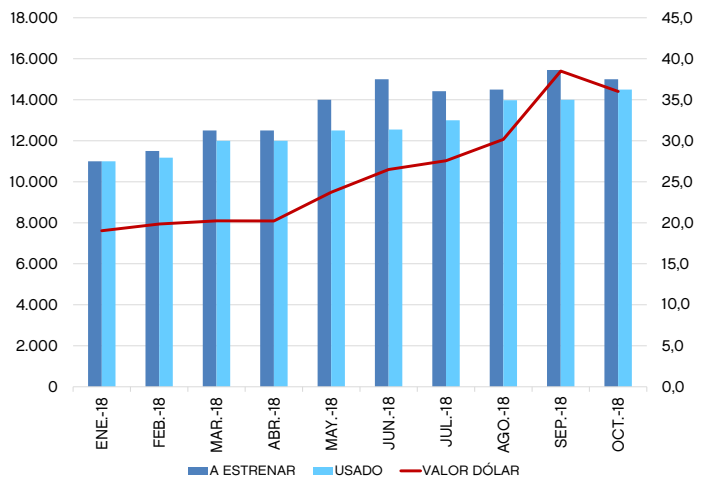


Promedio de alquileres (\$) según cantidad de ambientes

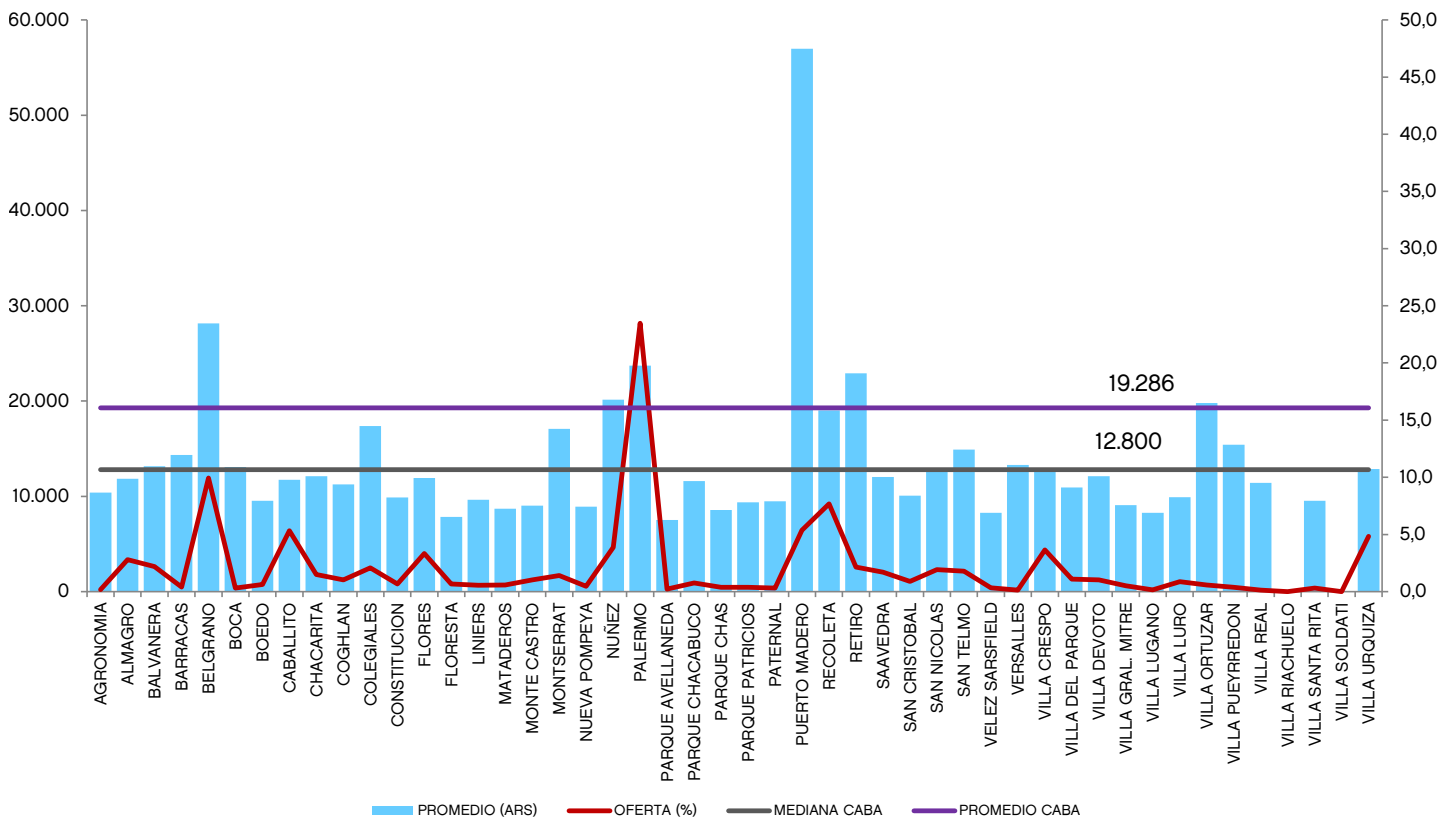


Zonas	Promedio de superficie (m²)	Promedio (ARS/m²)	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	43	336,9	12.000
NORTE	53	447,0	20.000
CENTRO-OESTE	45	303,7	14.000
SUR	49	285,8	11.000
CIUDAD	49	369,6	15.000

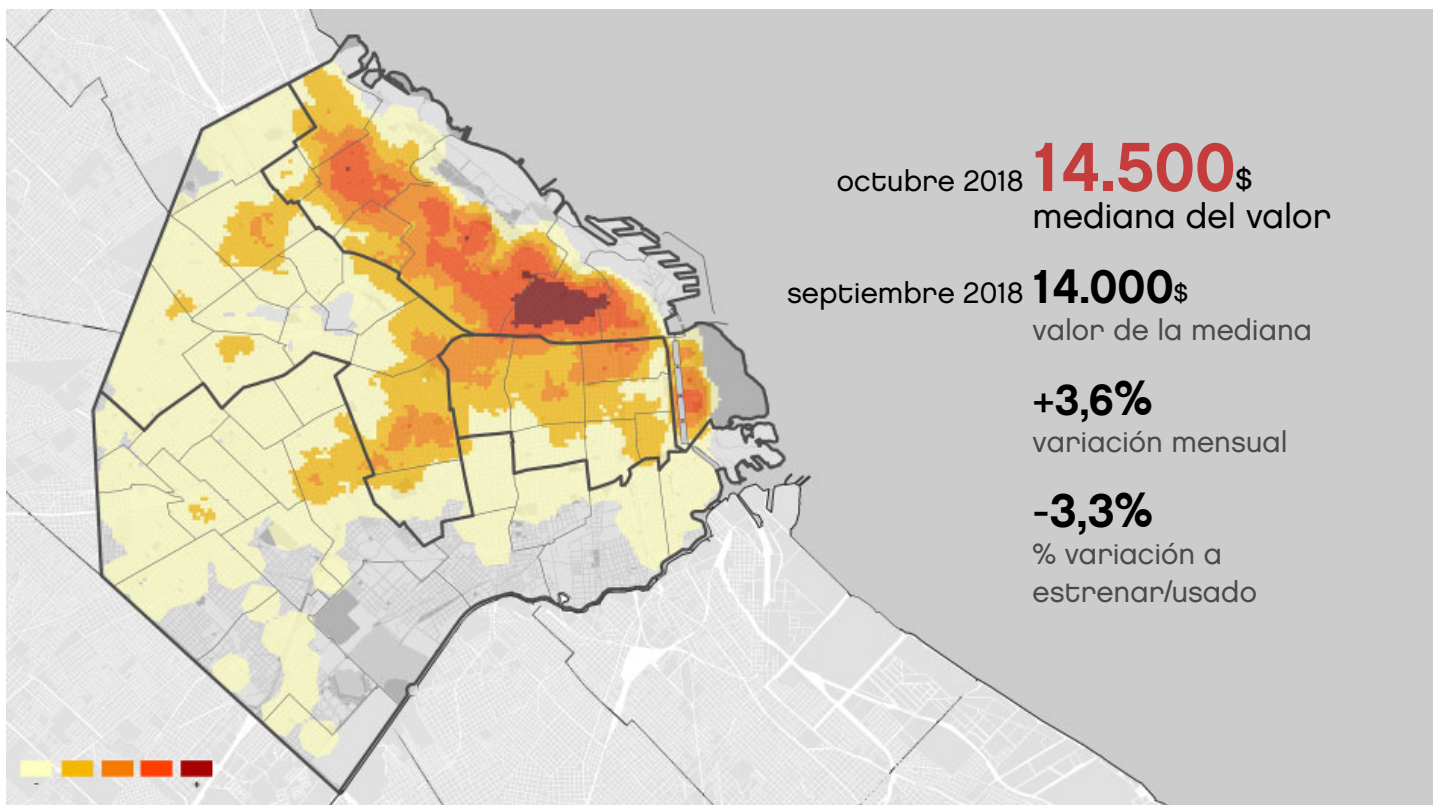
Evolución mensual



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos usados en alquiler • octubre 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

17 barrios

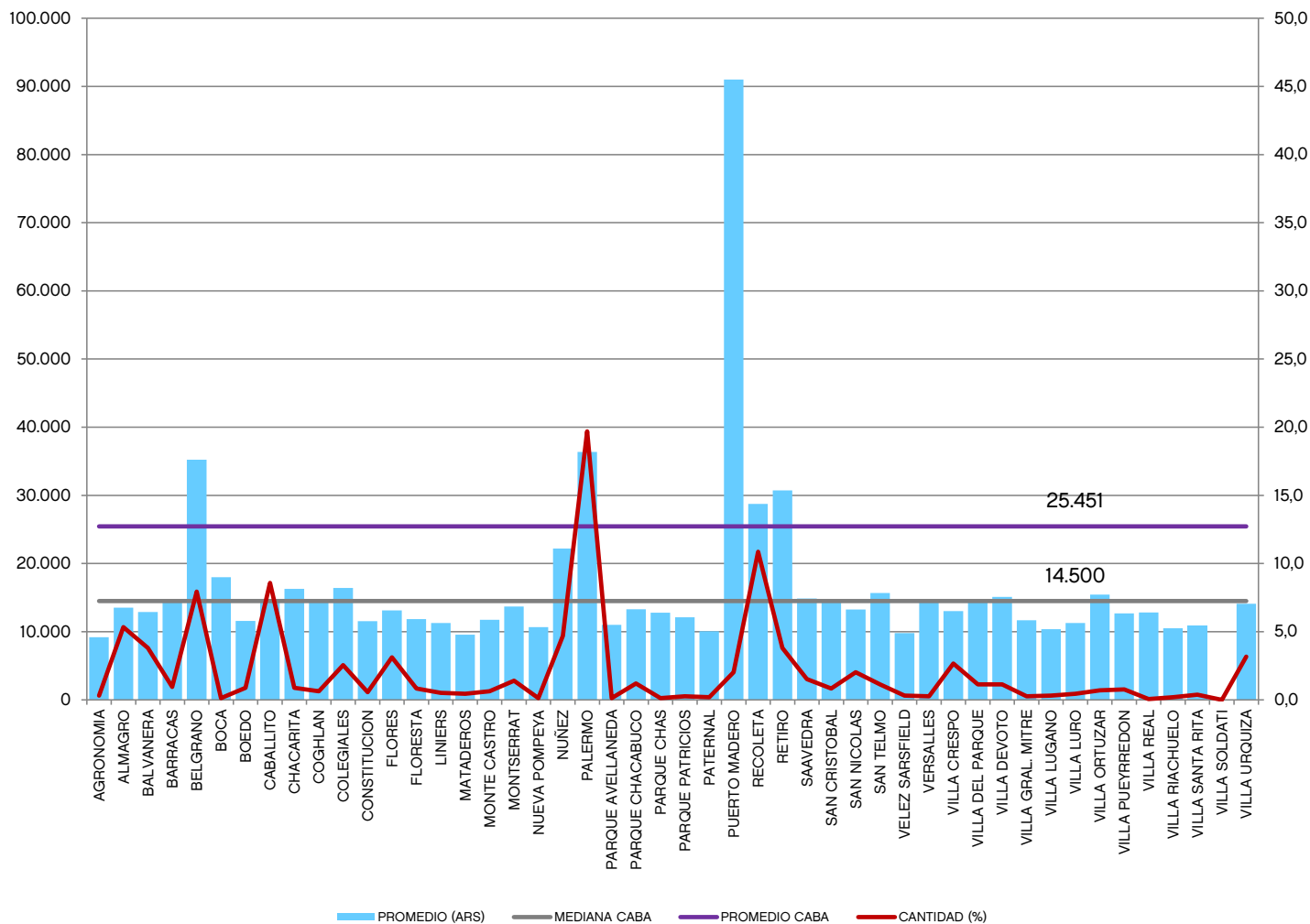
por encima del promedio Ciudad.

30 barrios

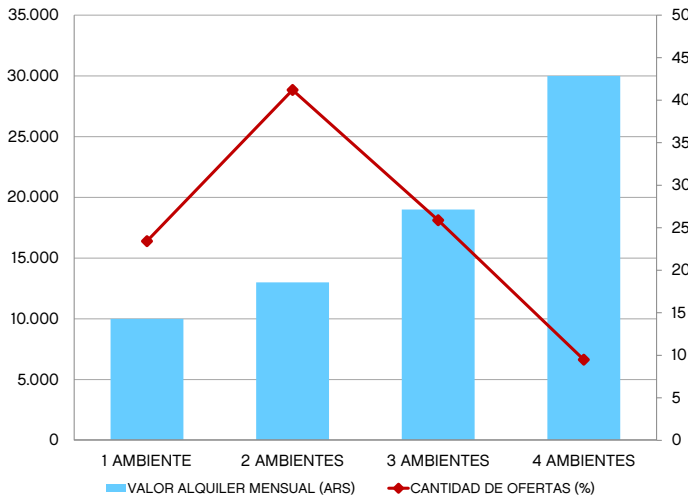
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrio

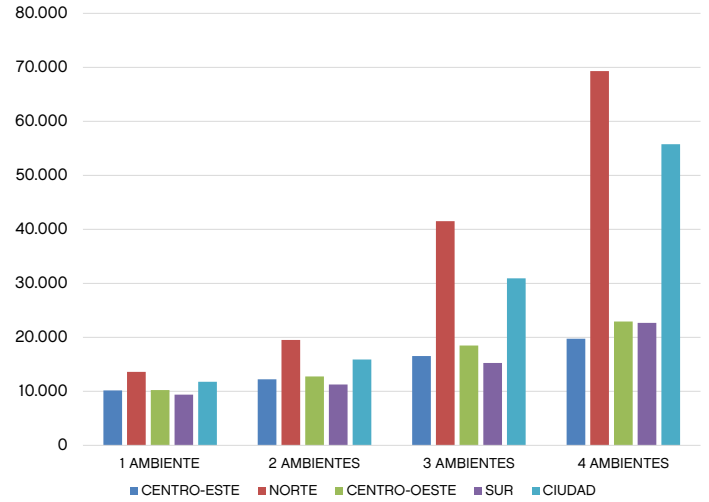
no presenta oferta.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

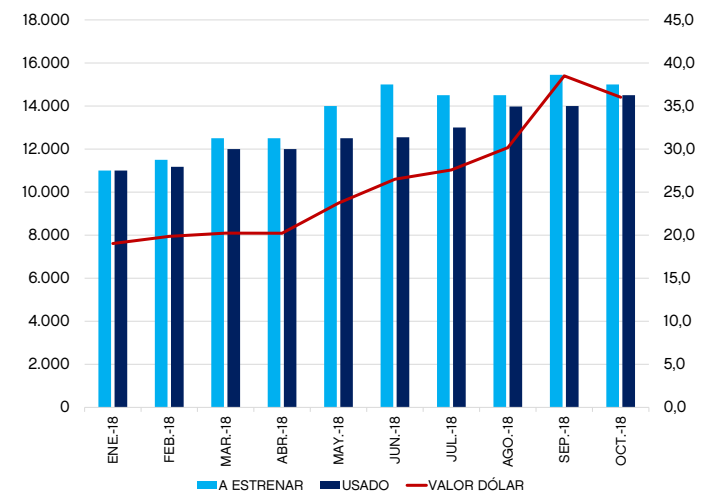


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por zonas

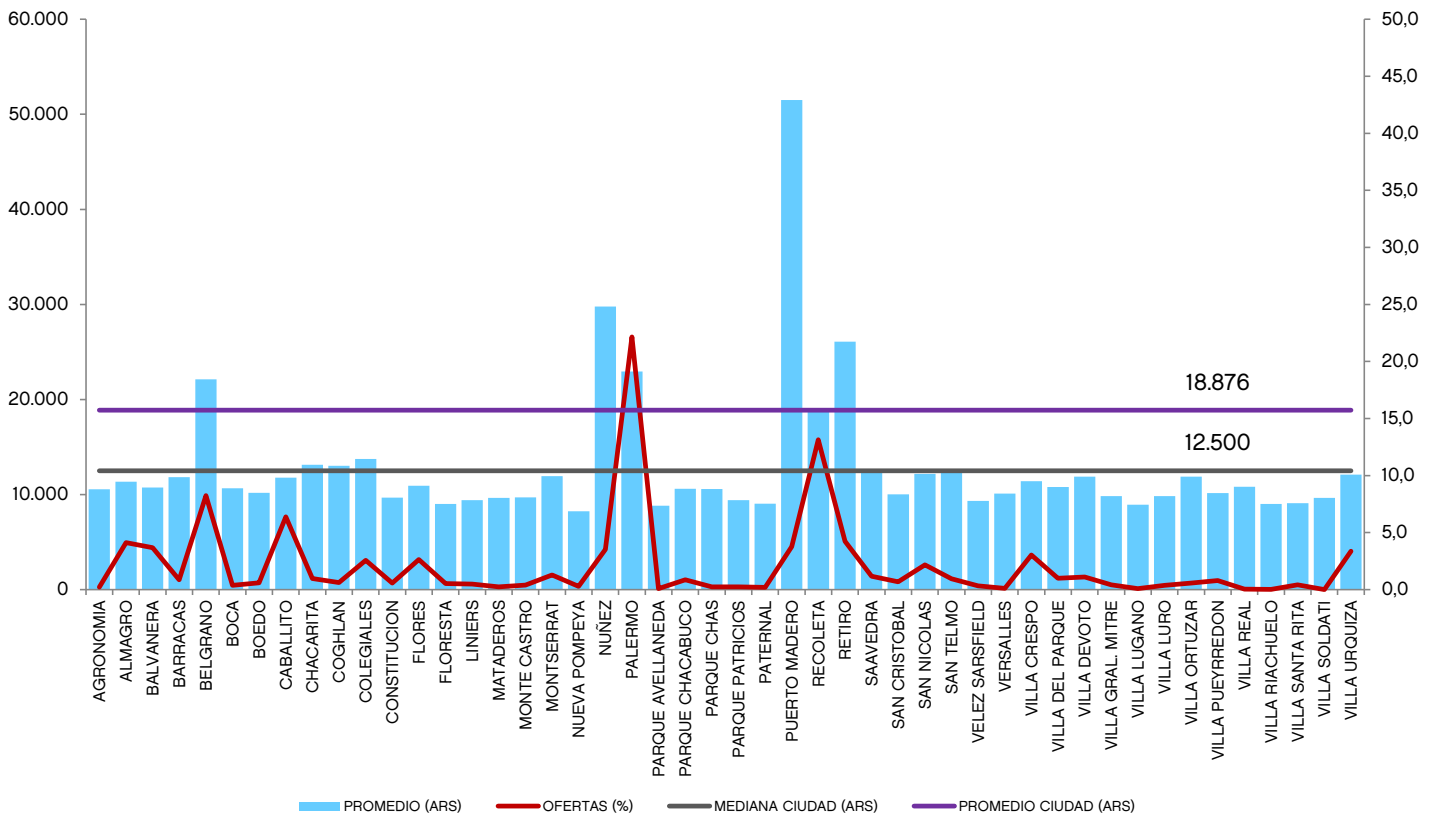


Zonas	Promedio de superficie	Promedio ARS/m ²	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	47,1	280,2	12.000
NORTE	70,2	406,7	18.000
CENTRO-OESTE	46,7	279,0	12.500
SUR	48,5	244,0	11.000
CIUDAD	59,7	344,9	14.500

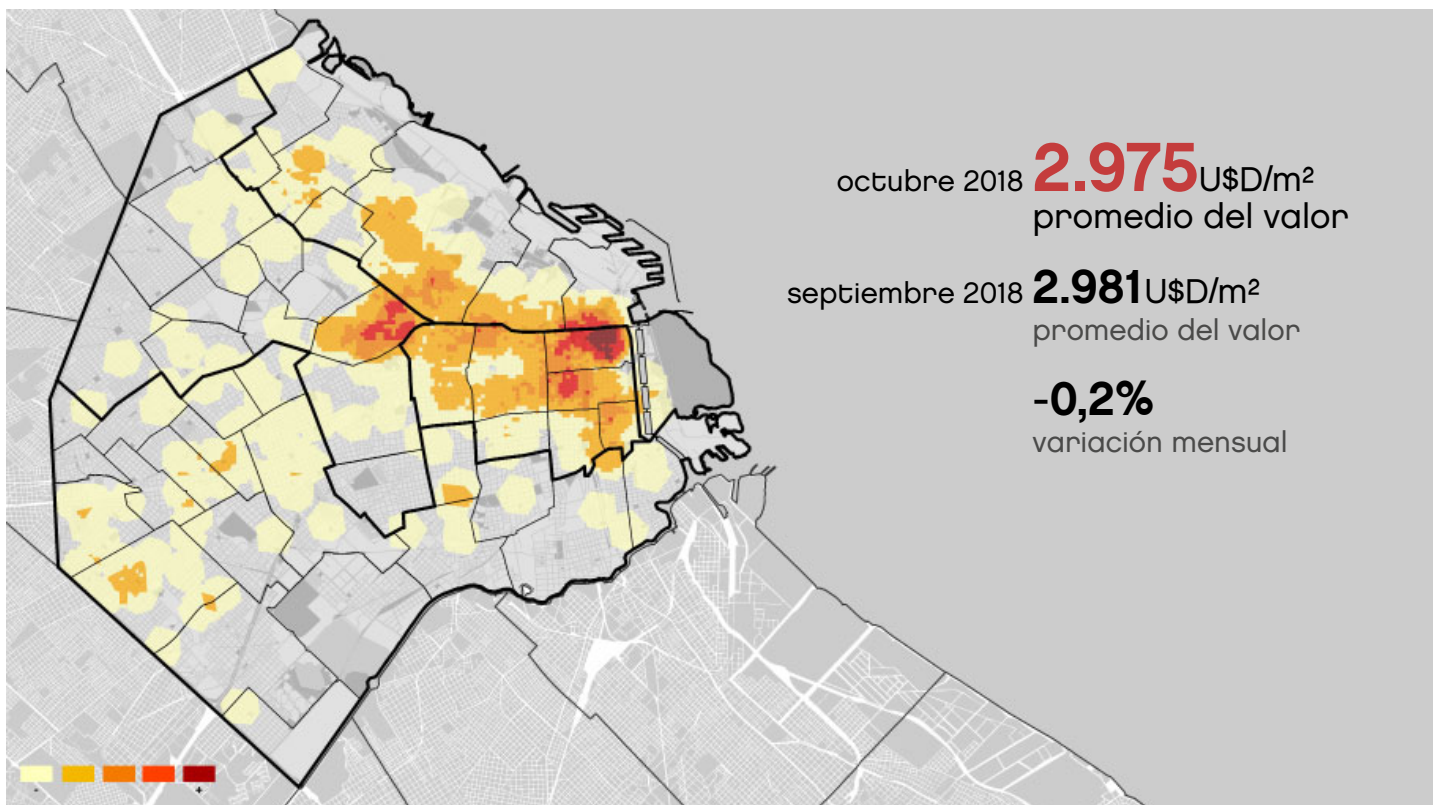
Variación mensual (U\$D), comparando deptos. estrenar-usados



Valor promedio de los últimos 12 meses (septiembre 2017–octubre 2018)



Locales comerciales en venta • octubre 2018



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

16 barrios

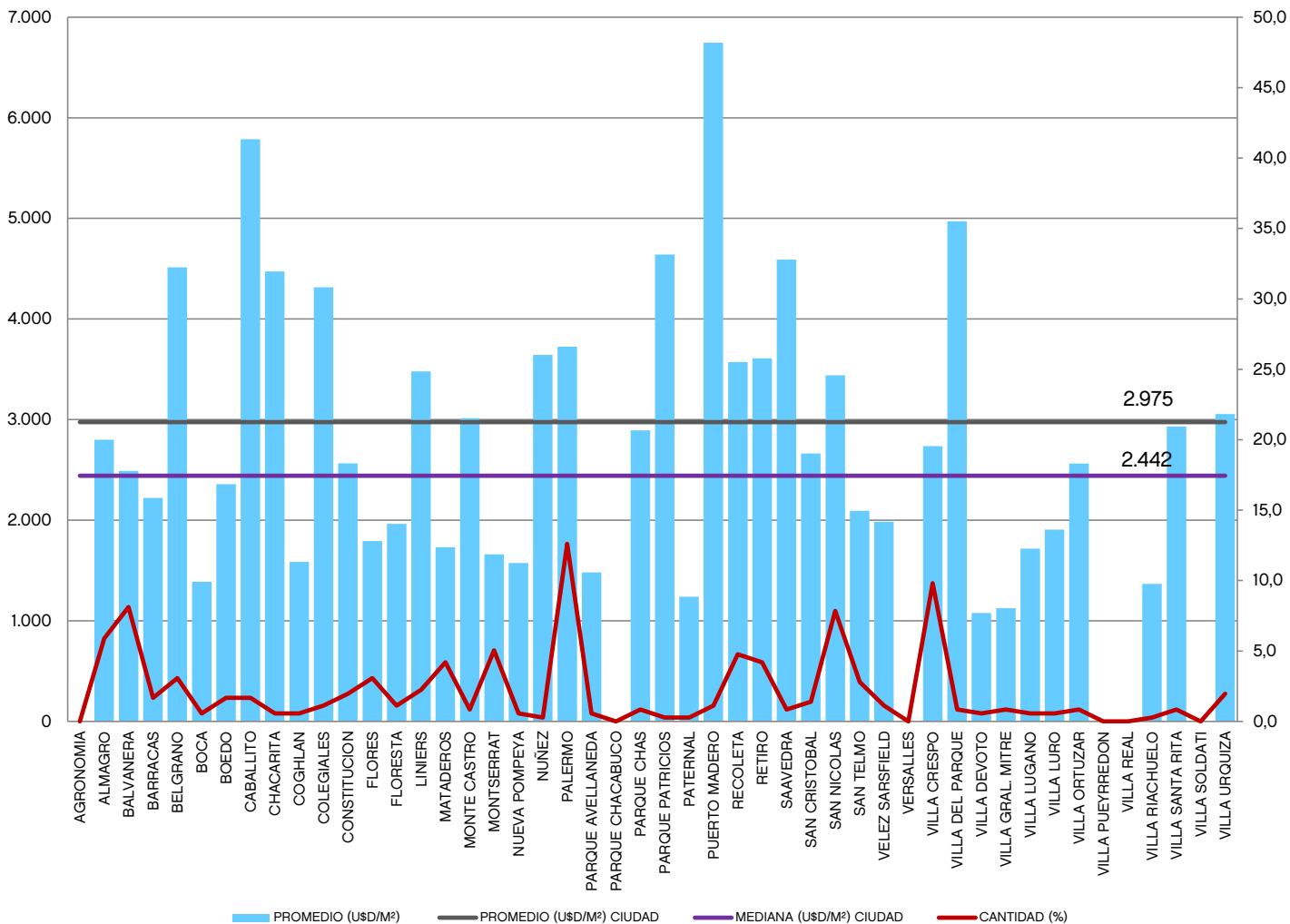
por encima del promedio de la ciudad.

26 barrios

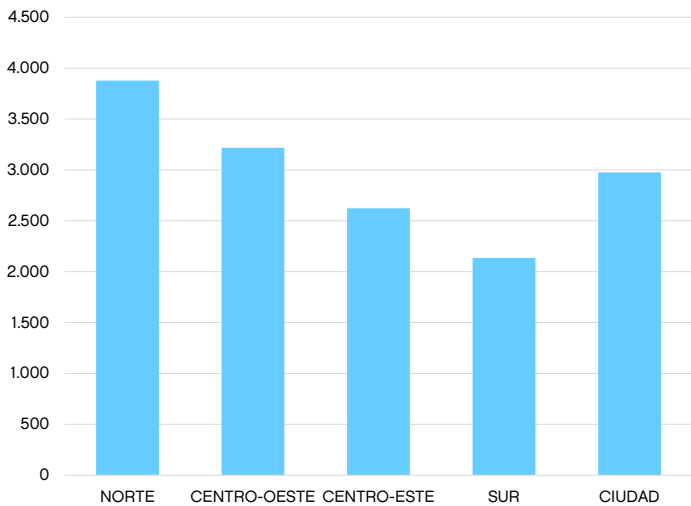
por debajo del promedio Ciudad.

6 barrios

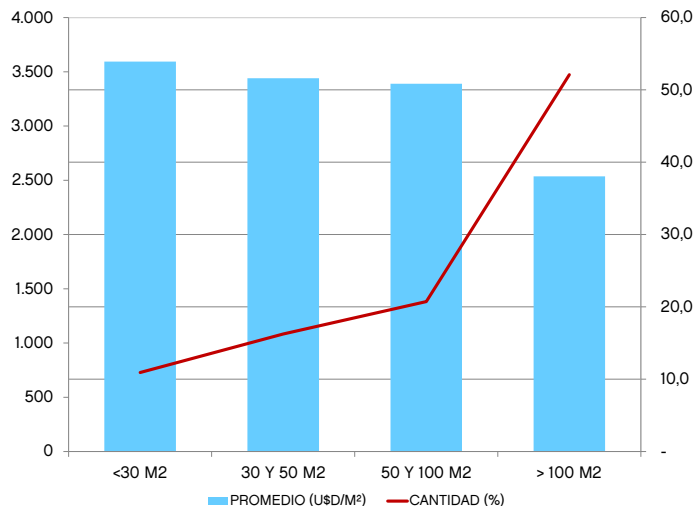
no registran oferta.



U\$/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²

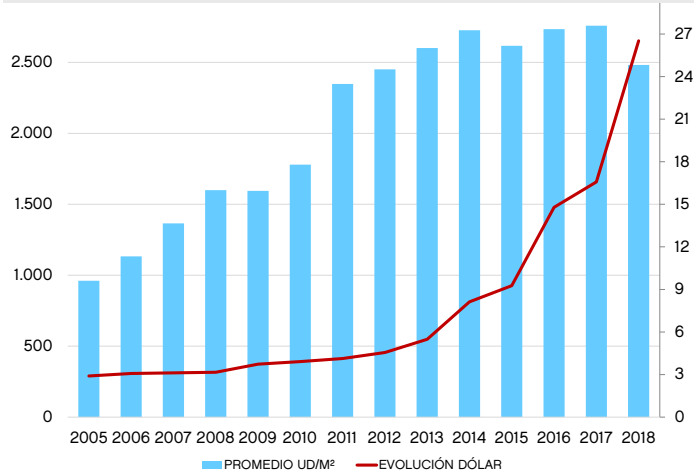


11,5%
de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar.

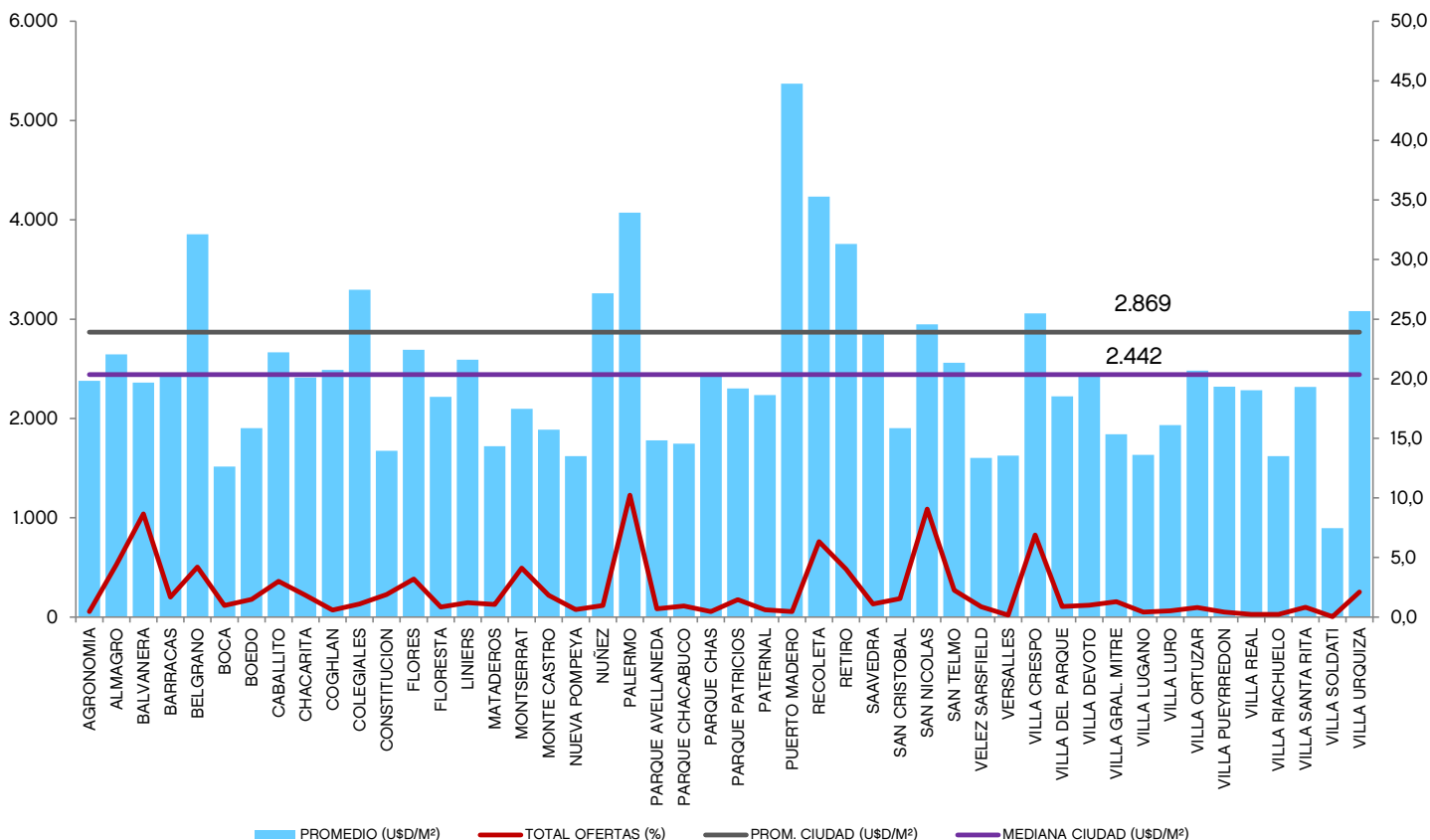
+27,9%
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

6 barrios sin oferta.
Agronomía, Parque Chás, Versalles, Villa Pueyrredón, Villa Real y Villa Soldati.

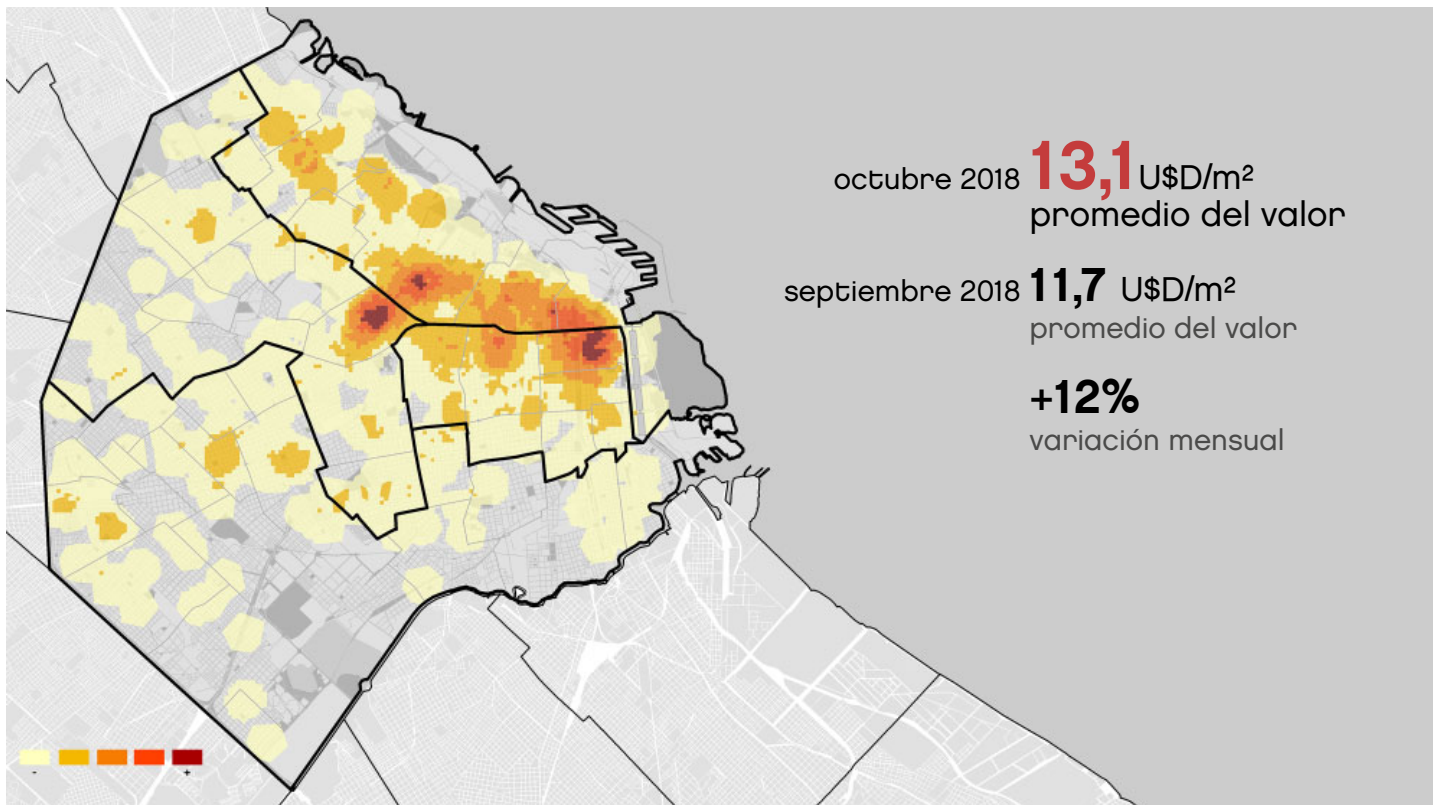
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Locales comerciales en alquiler • octubre 2018



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

9 barrios

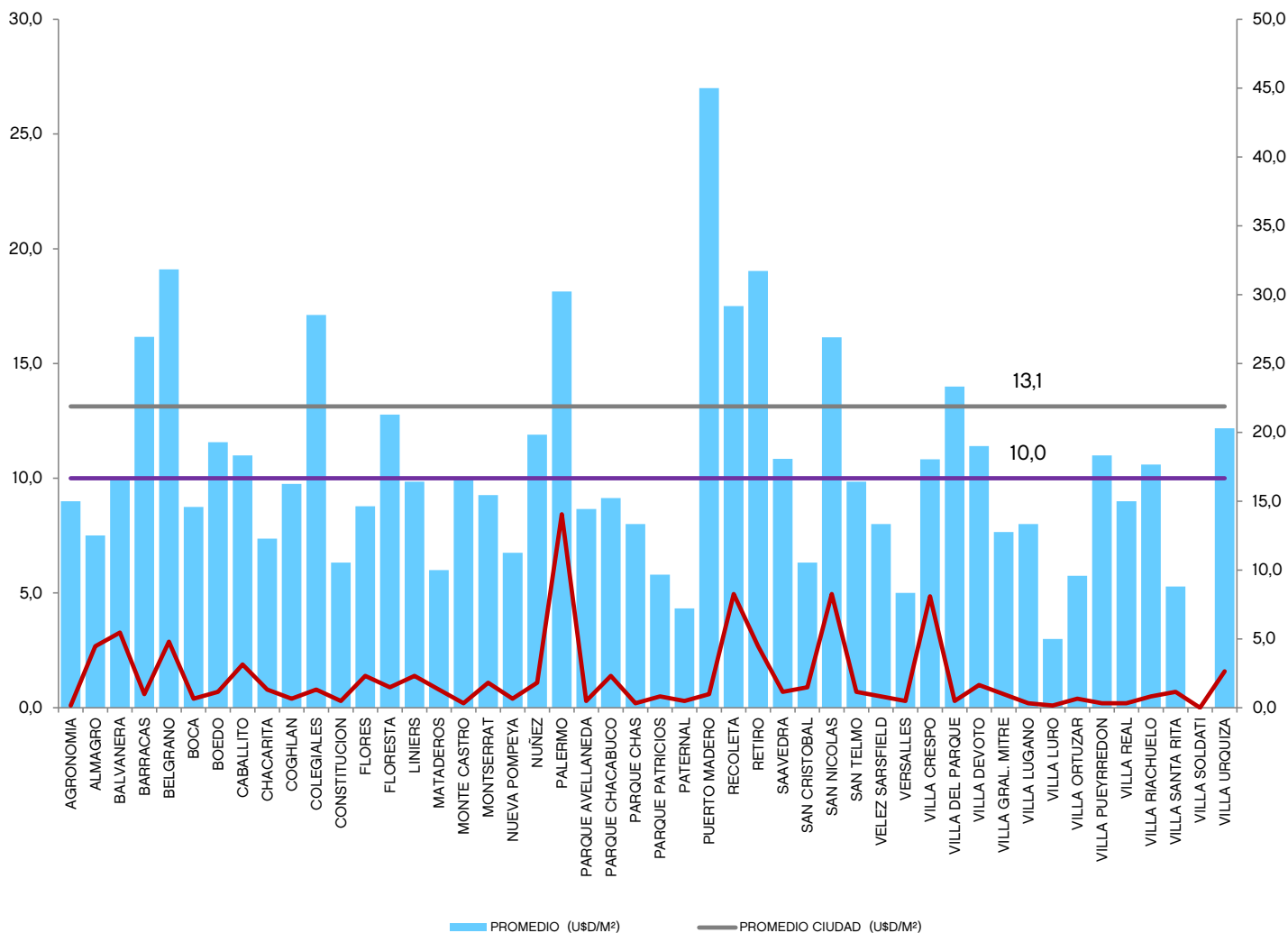
por encima del promedio Ciudad.

38 barrios

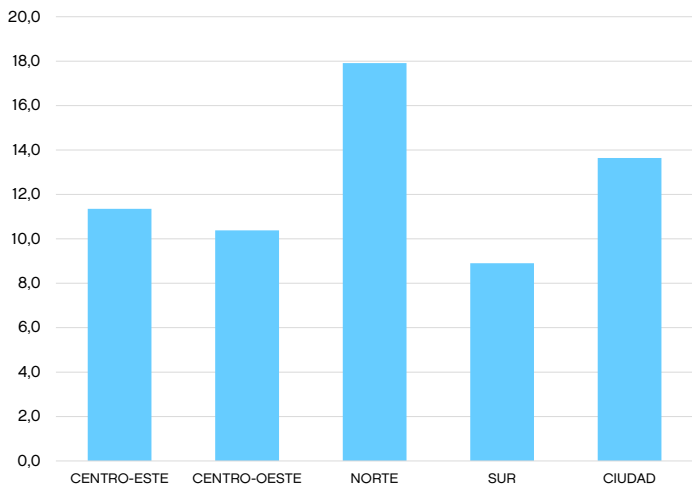
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrio

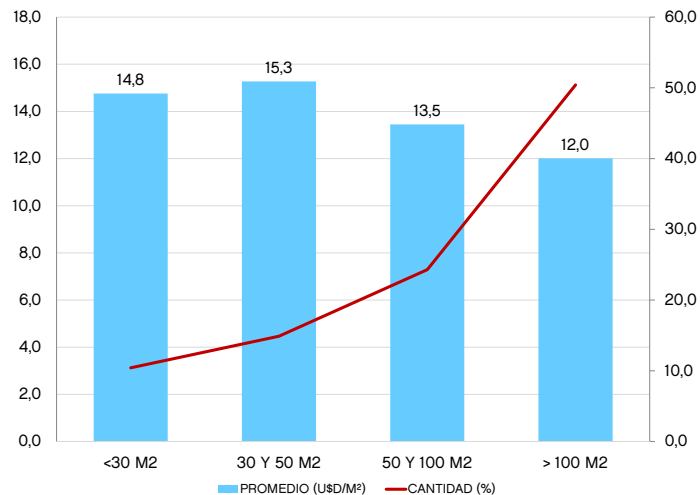
no registra oferta.



U\$/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²

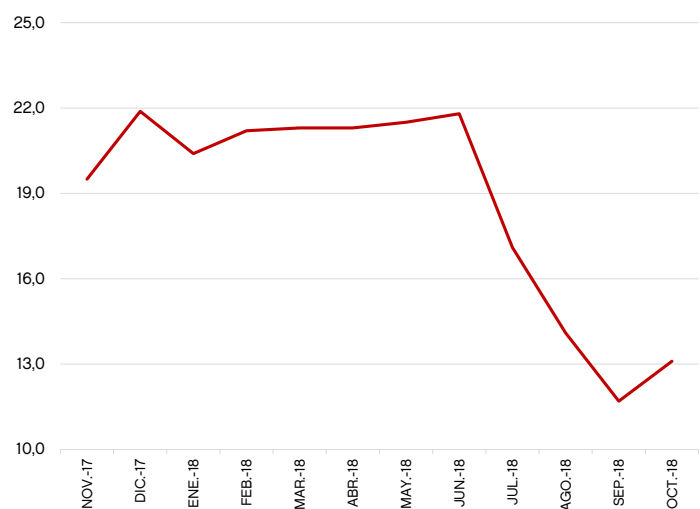


11,4% de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar.

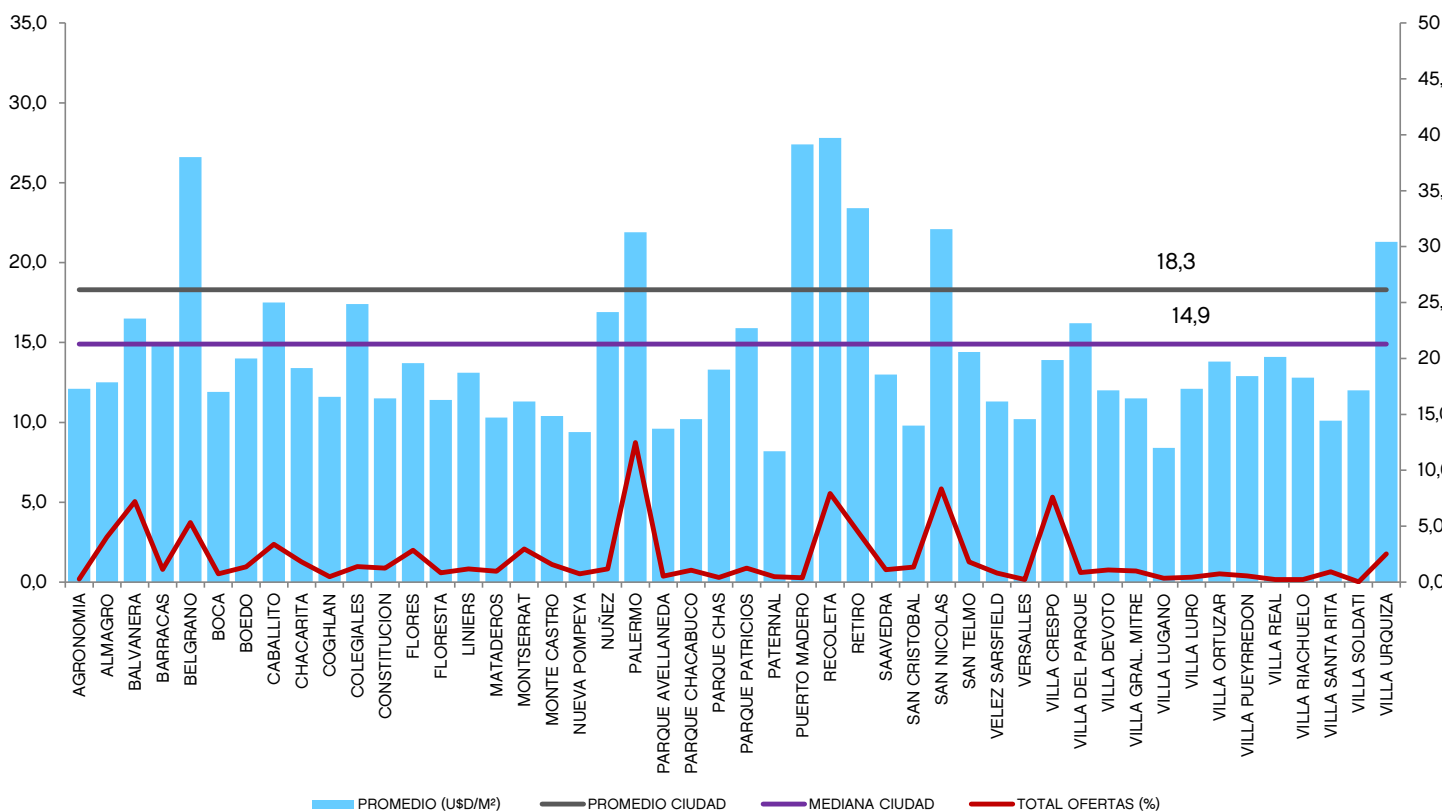
18,7% más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

1 barrio no presenta ofertas Villa Soldati.

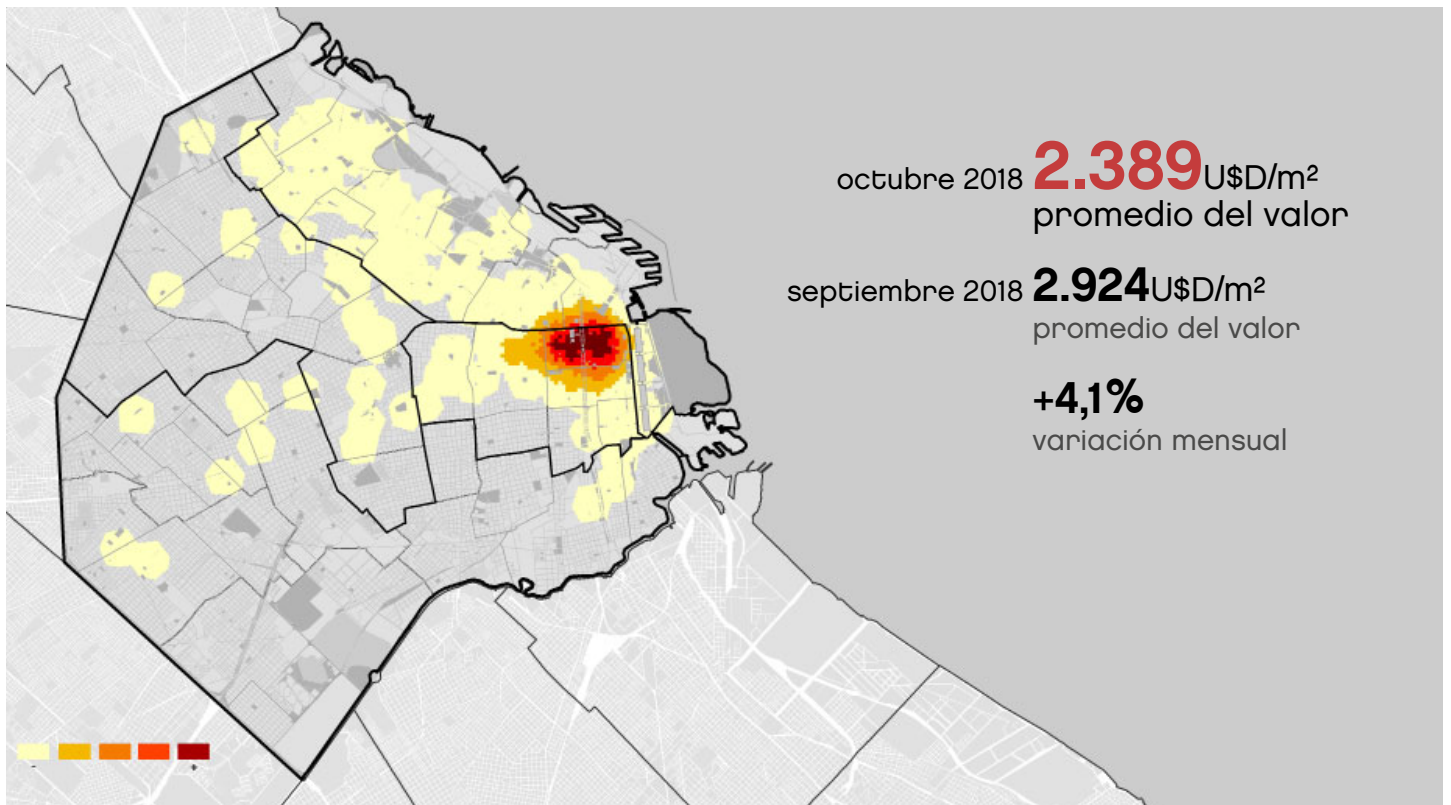
Evolución mensual de los promedio de alquileres (U\$/m²)



Total anual por barrio



Oficinas en venta • octubre 2018



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

14 barrios

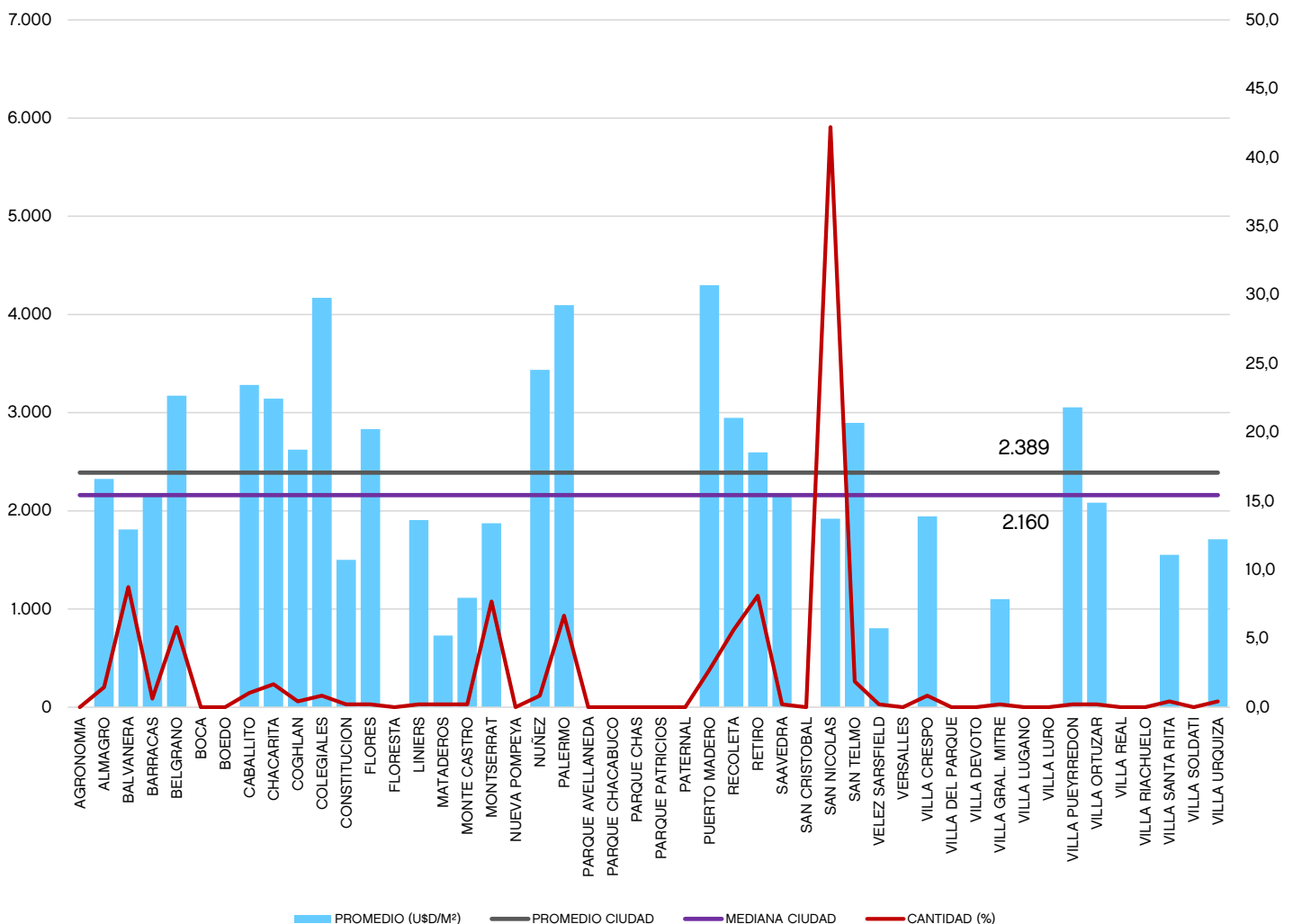
por encima del promedio Ciudad.

15 barrios

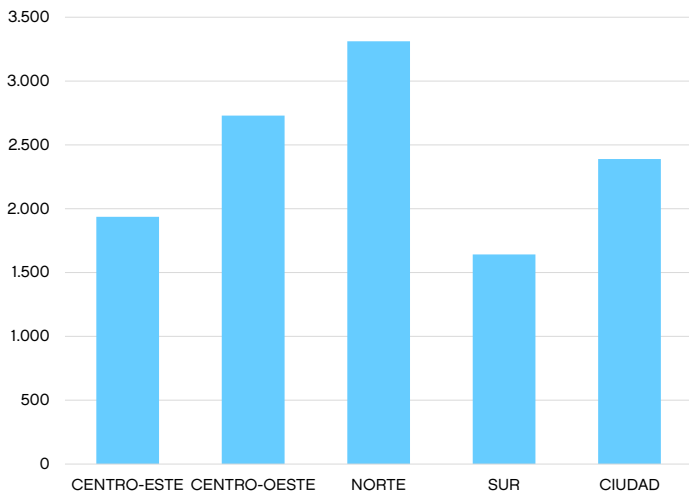
por debajo del promedio Ciudad.

19 barrios

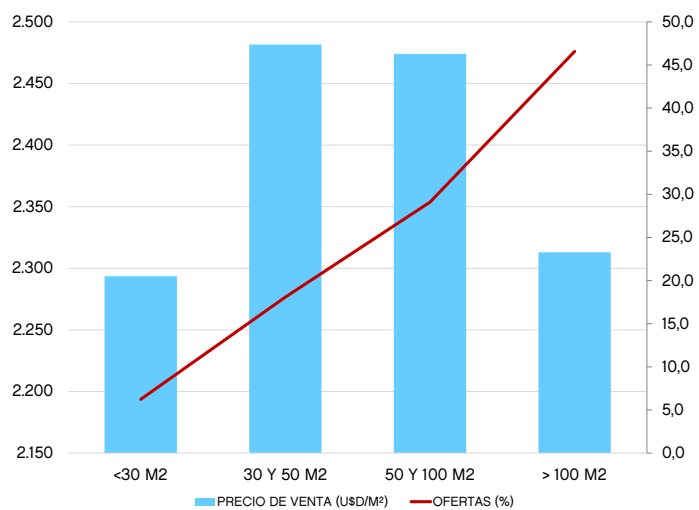
no registran ofertas.



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



Distribución porcentual de ofertas por m²



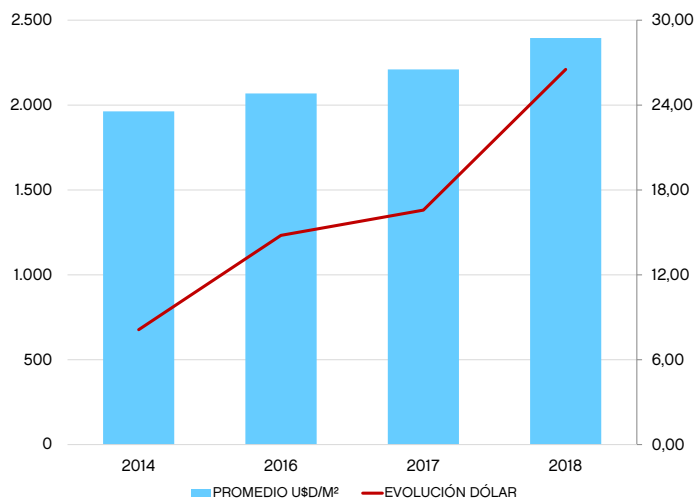
73,4% de la oferta se concentra en San Nicolás, Balvanera, Retiro, Monserrat y Palermo.

11% de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

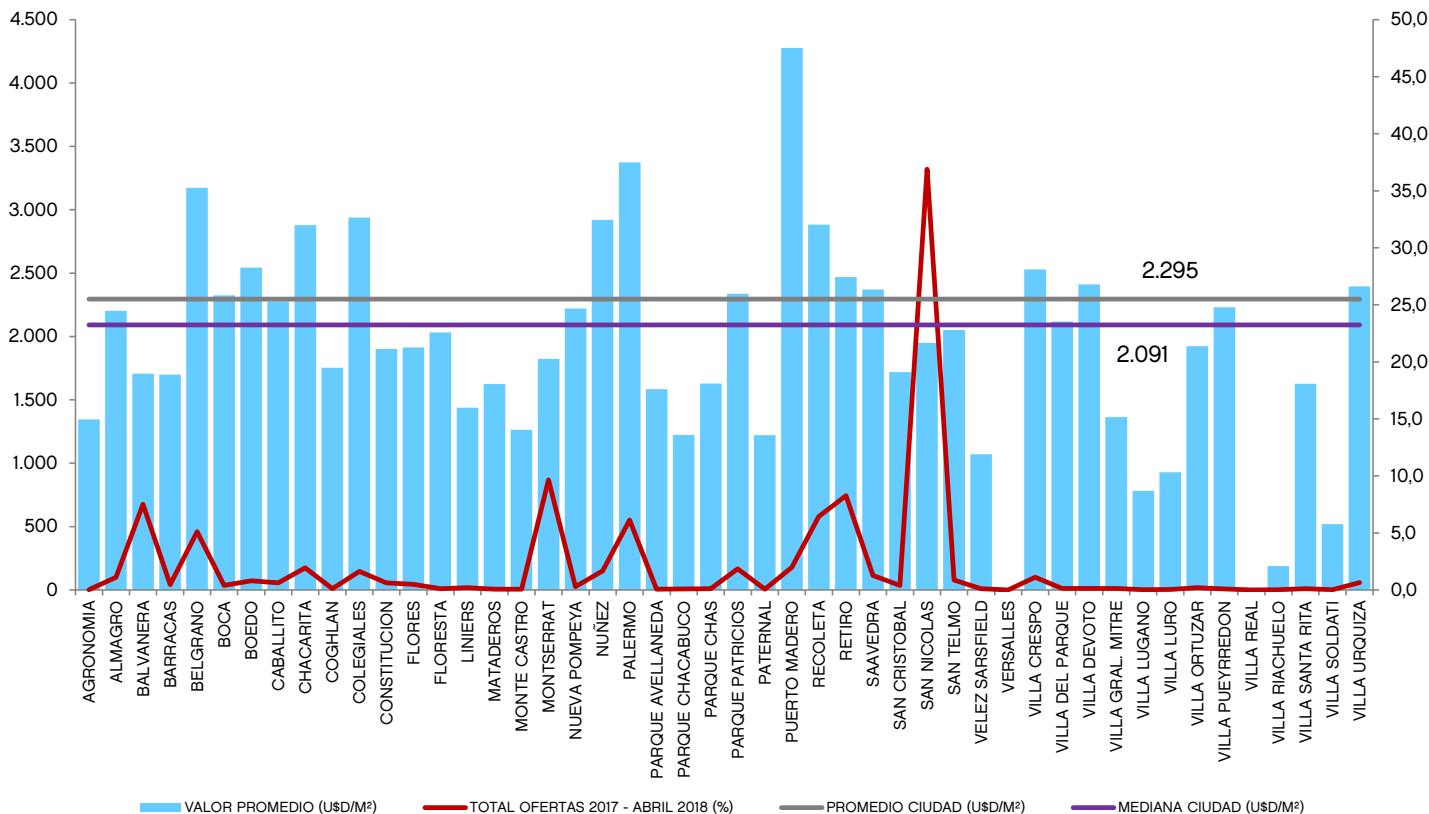
+28,2% más caro el valor de la oficina a estrenar comparado con el usado.

208 m² promedio del tamaño de las oficinas ofertadas en San Nicolás. El promedio del tamaño a nivel ciudad es **212 m²**.

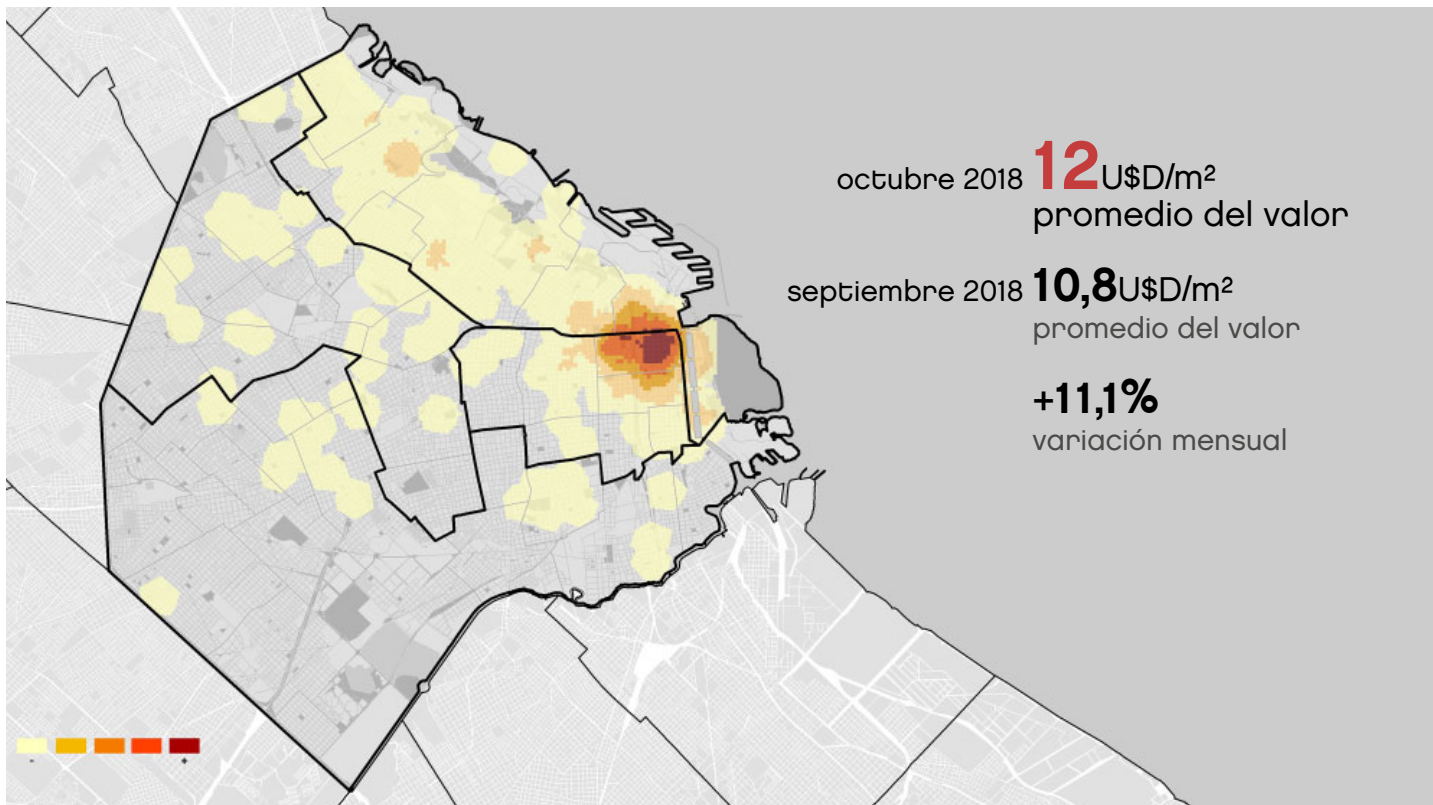
Evolución histórica



Total anual por Barrio



Oficinas en alquiler • octubre 2018



octubre 2018 **12** USD/m²
promedio del valor

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

+11,1%
variación mensual

Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

8 barrios

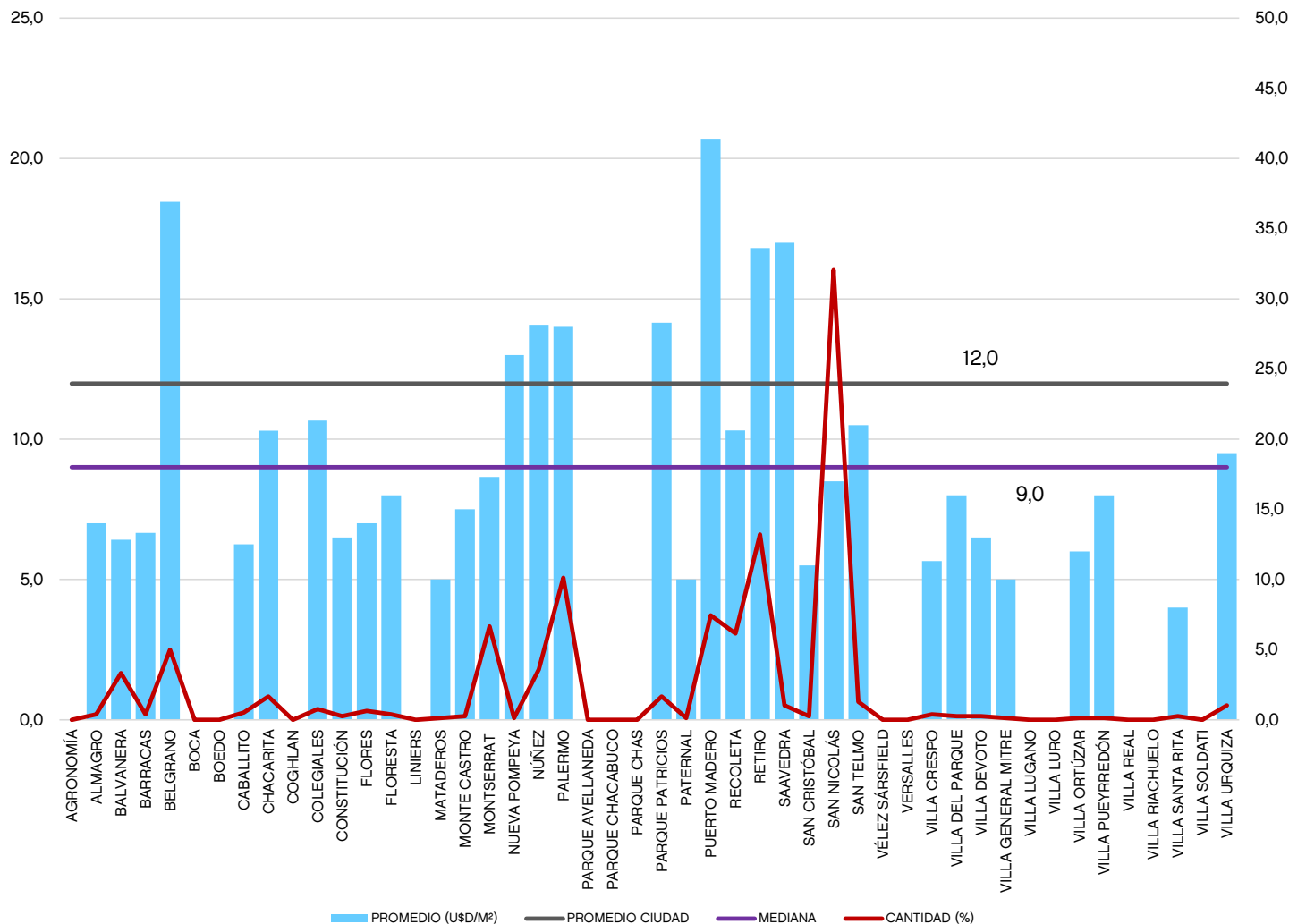
por encima del promedio Ciudad.

25 barrios

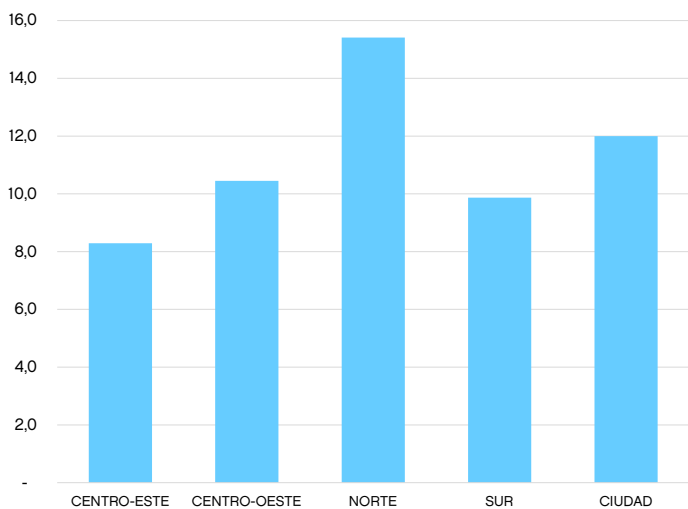
por debajo del promedio Ciudad.

15 barrios

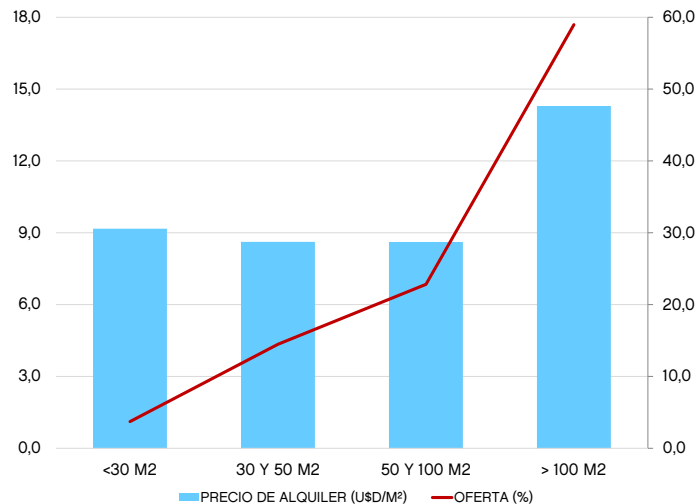
no registran ofertas.



USD/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



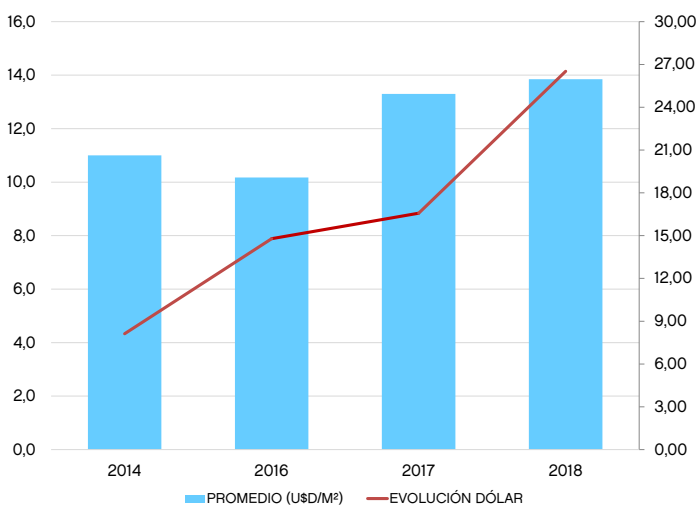
32,1% de las ofertas se concentran en un solo barrio: San Nicolás.

11% de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

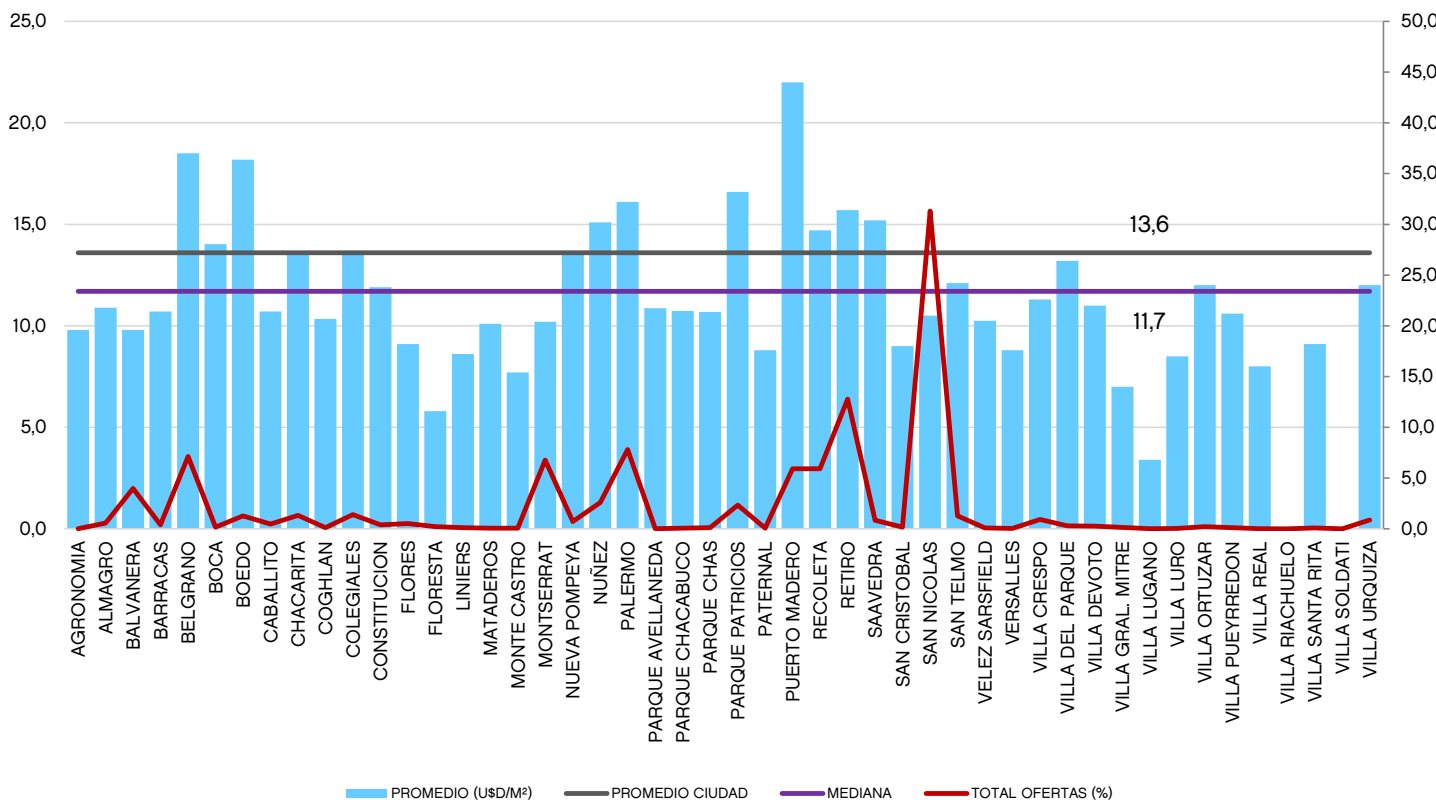
+14,6% más caro el valor de la oficina a estrenar comparada con el usado.

15 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