

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

NOVIEMBRE 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

	total obras	
noviembre 2018	454.172 m ²	193 obras
octubre 2018	323.258 m ² (+40%)	163 obras
noviembre 2017	369.091 m ² (+23%)	123 obras
	+5.000 m²	
noviembre 2018	224.791 m ²	18 obras
octubre 2018	58.842 m ² (+282%)	8 obras
noviembre 2017	197.641 m ² (+14%)	12 obras

Finales de obra

	total obras	
noviembre 2018	180.285 m ²	180 obras
octubre 2018	203.855 m ² (-11,6%)	136 obras
noviembre 2017	94.172 m ² (+91,4%)	94 obras
	+5.000 m²	
noviembre 2018	38.805 m ²	5 obras
octubre 2018	105.733 m ² (-63,3%)	6 obras
noviembre 2017	29.412 m ² (-33,7%)	3 obras

Obras iniciadas

noviembre 2018	230.985 m ²	142 obras
octubre 2018	294.995 m ² (-21,7%)	129 obras
noviembre 2017	209.344 m ² (+10,3%)	99 obras

Terrenos en venta

noviembre 2018	2.627 U\$/m ²	promedio del valor
octubre 2018	2.550 U\$/m ²	promedio del valor
	+3,0%	variación mensual

Departamentos a estrenar en venta

noviembre 2018	3.663 U\$/m ²	promedio del valor
octubre 2018	3.418 U\$/m ²	promedio del valor
	+7,2%	variación mensual
	+9,3%	% variación estrenar/usado

Departamentos usados en venta

noviembre 2018	3.352 U\$/m ²	promedio del valor
octubre 2018	3.009 U\$/m ²	promedio del valor
	+11,4%	variación mensual
	-9,6%	% variación estrenar/usado

Departamentos a estrenar en alquiler

noviembre 2018	15.000 \$	valor de la mediana
octubre 2018	15.000 \$	valor de la mediana
	0%	variación mensual
	+3,4%	% variación estrenar/usado

Departamentos usados en alquiler

noviembre 2018	14.500 \$	mediana del valor
octubre 2018	14.500 \$	valor de la mediana
	0%	variación mensual
	-3,3%	% variación estrenar/usado

Locales comerciales en venta

noviembre 2018	3.277 U\$/m ²	promedio del valor
octubre 2018	2.975 U\$/m ²	promedio del valor
	+10,2%	variación mensual

Locales comerciales en alquiler

noviembre 2018	13,9 U\$/m ²	promedio del valor
octubre 2018	13,1 U\$/m ²	promedio del valor
	+6,1%	variación mensual

Oficinas en venta

noviembre 2018	2.378 U\$/m ²	promedio del valor
octubre 2018	2.389 U\$/m ²	promedio del valor
	-0,4%	variación mensual

Oficinas en alquiler

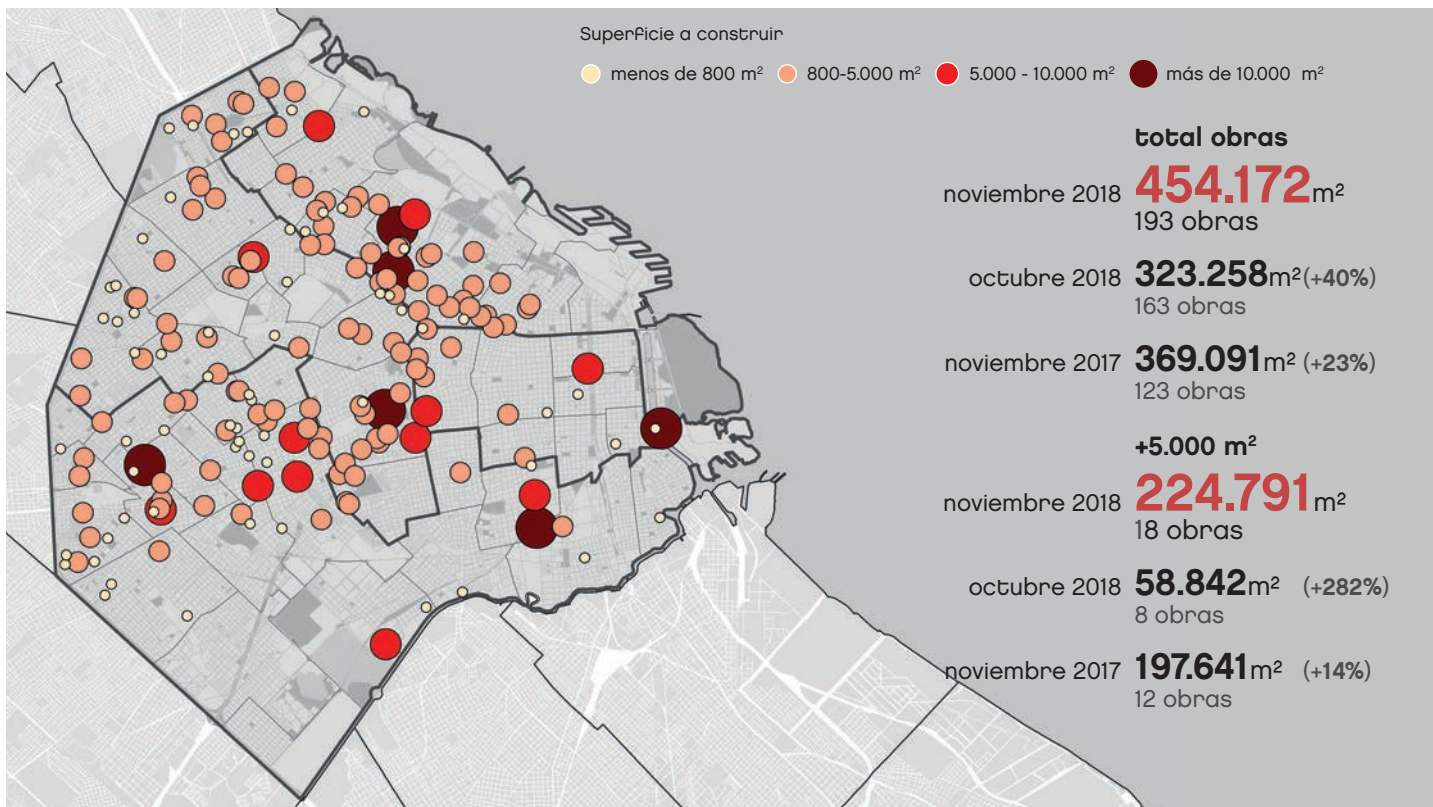
noviembre 2018	10,4 U\$/m ²	promedio del valor
octubre 2018	12 U\$/m ²	promedio del valor
	-13,3%	variación mensual

2018
NOVIEMBRE
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 • noviembre 2018



Obras nuevas registradas por barrio

30 barrios

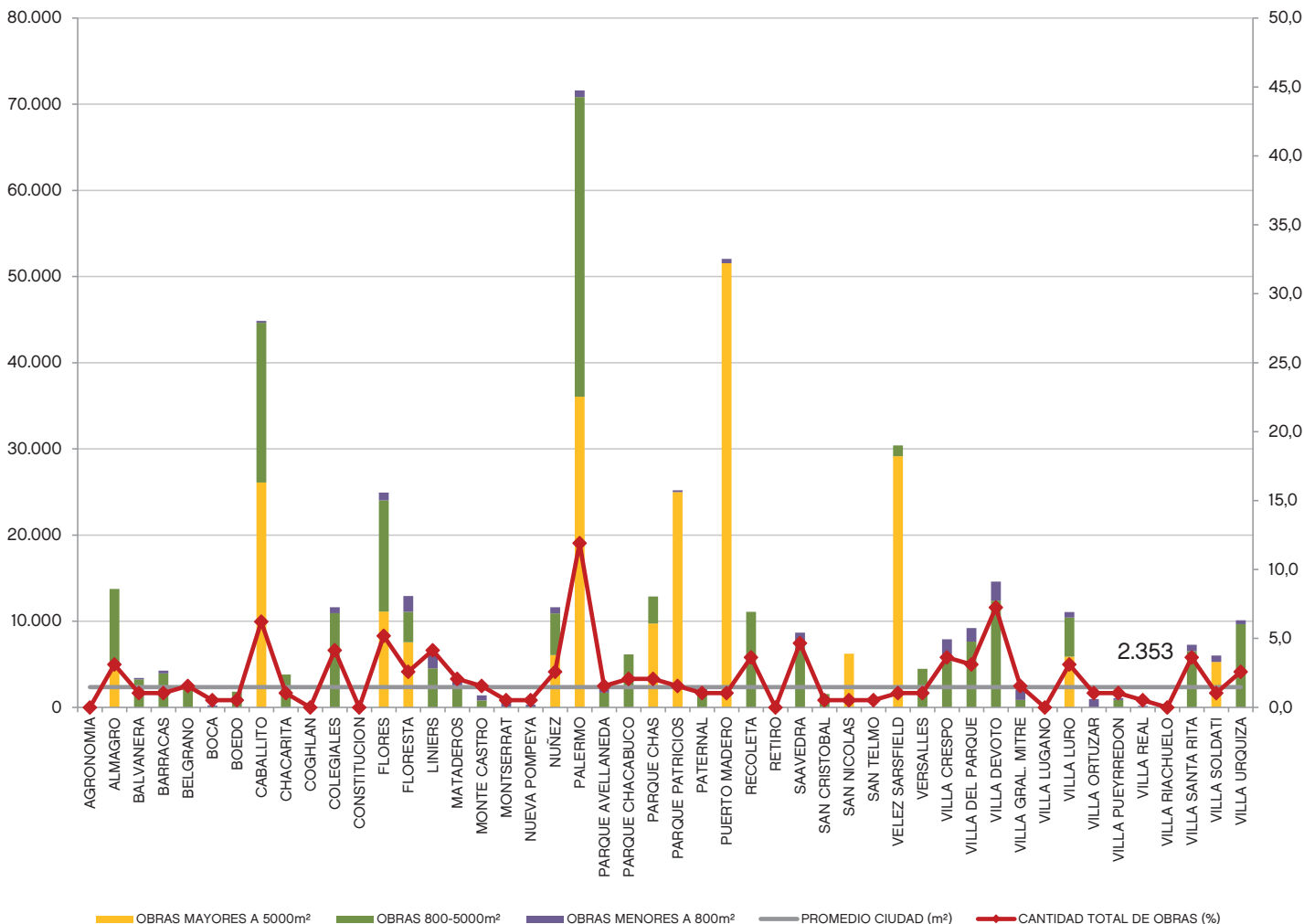
por encima del promedio Ciudad.

12 barrios

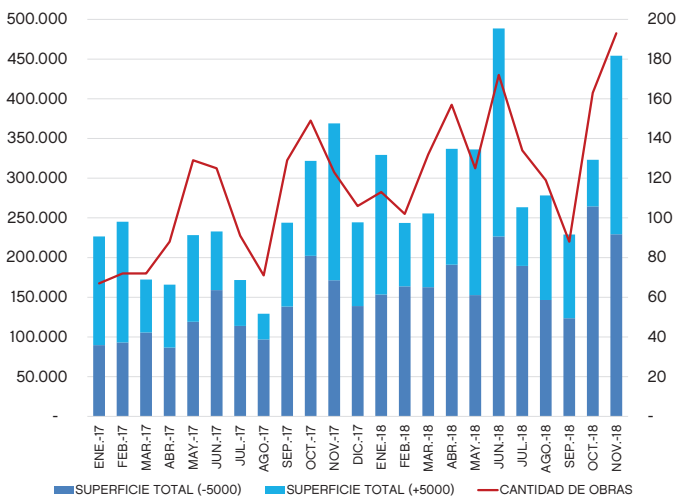
por debajo del promedio Ciudad.

6 barrios

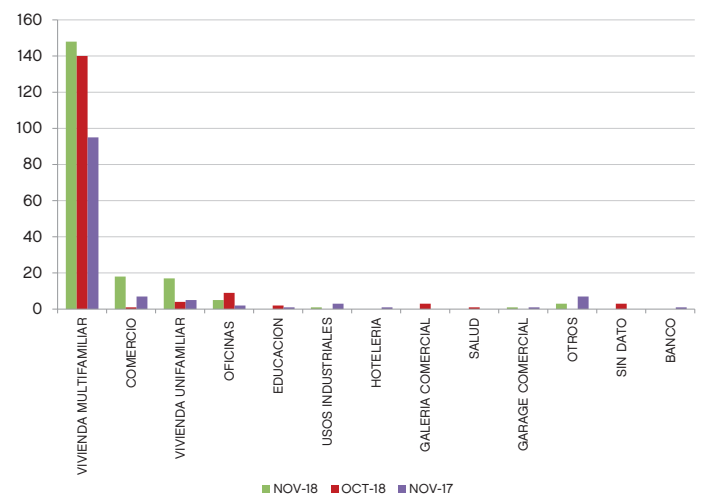
no registraron obras nuevas.



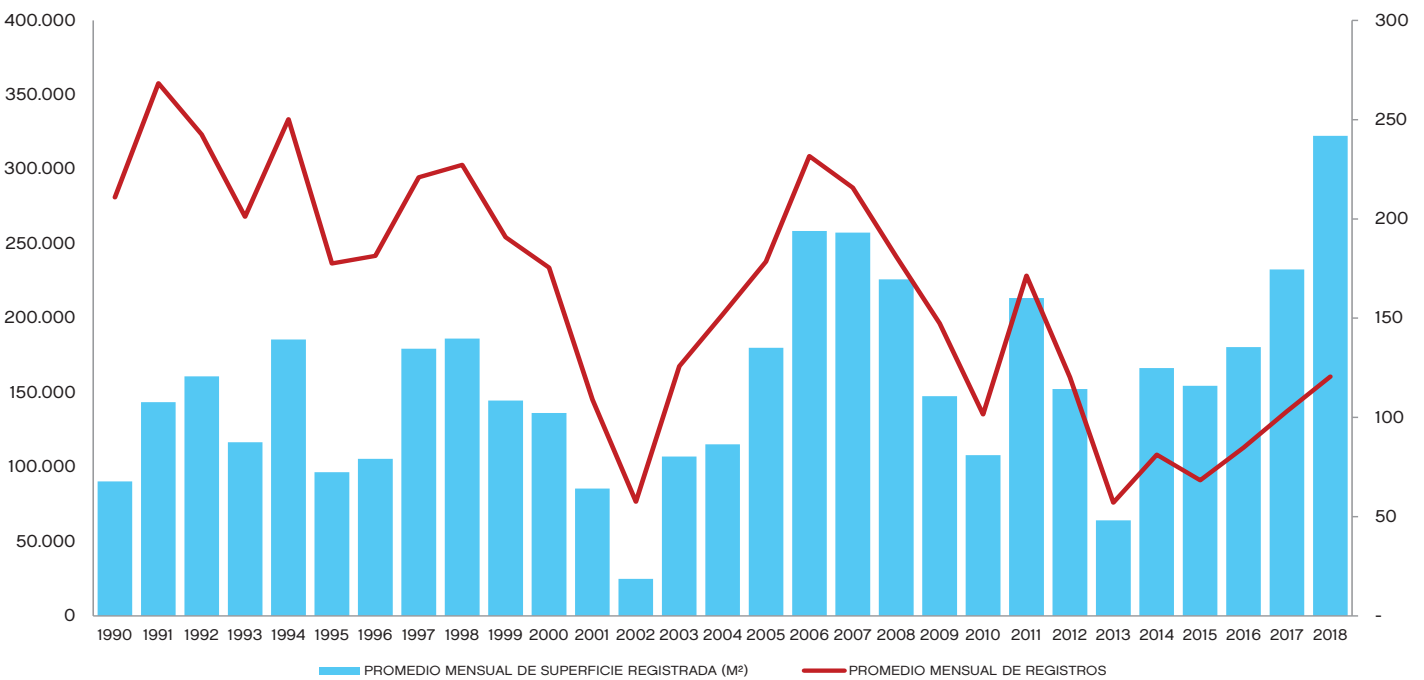
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-18



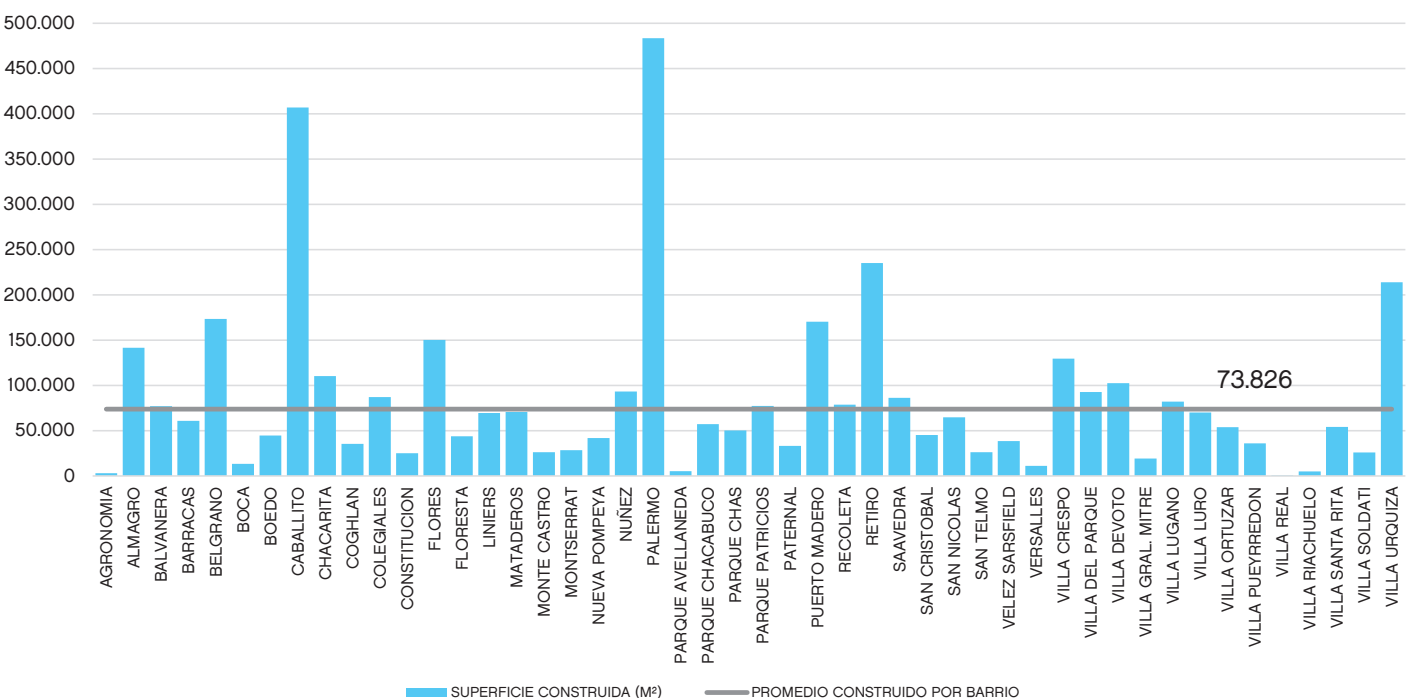
Destino de usos



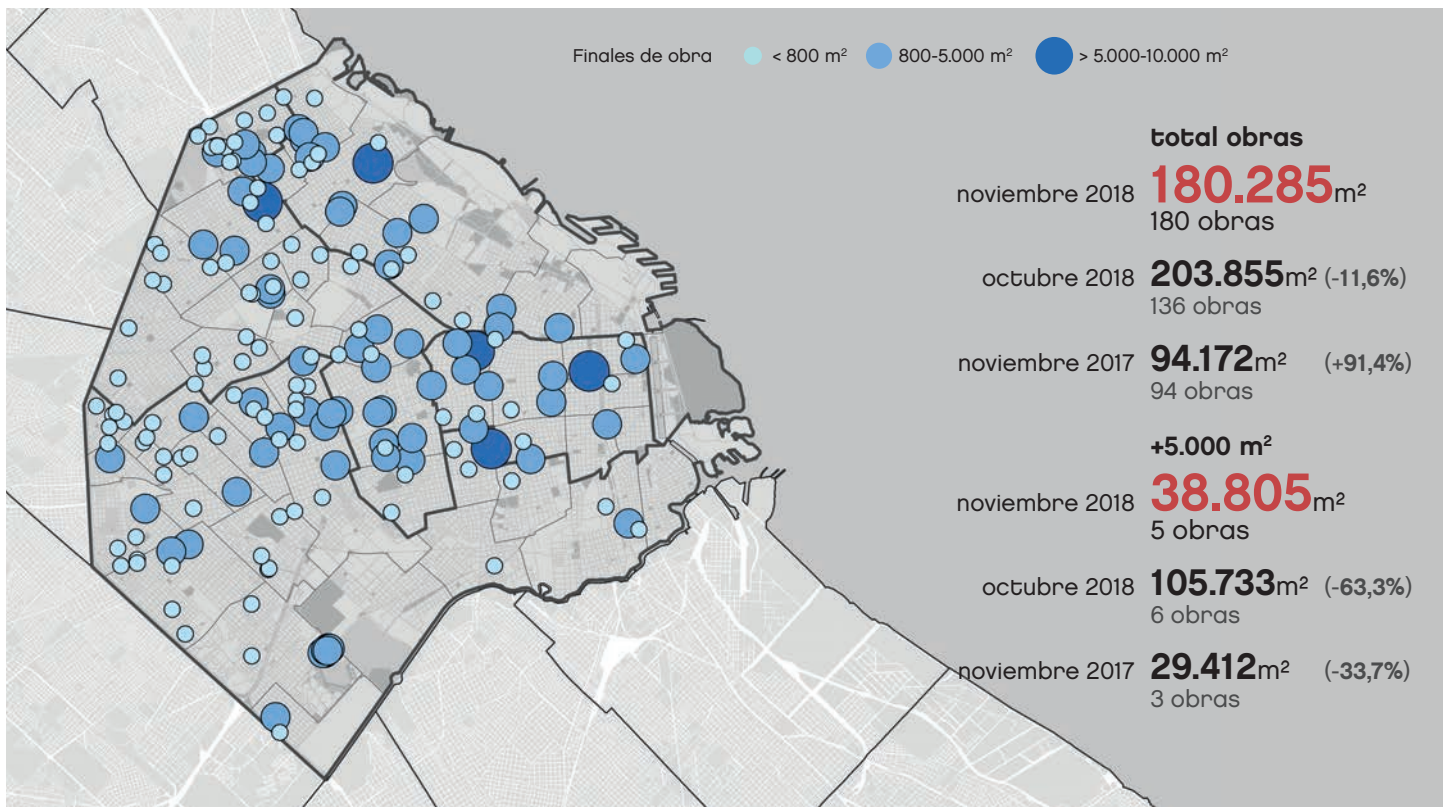
Evolución histórica



Total anual por barrio



Finales de obra • noviembre 2018



Finales de obra por barrio

32 barrios

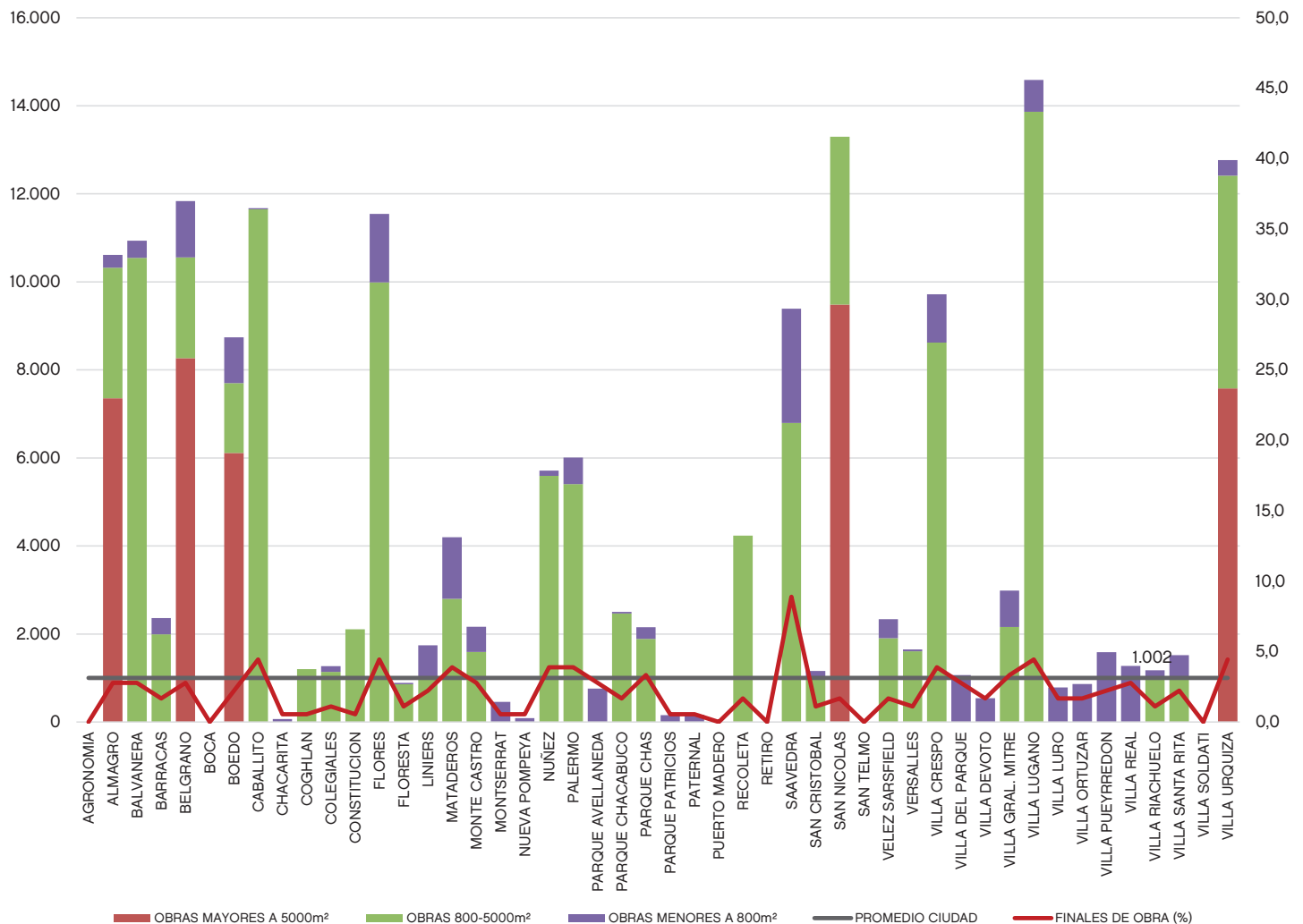
por encima del promedio Ciudad.

10 barrios

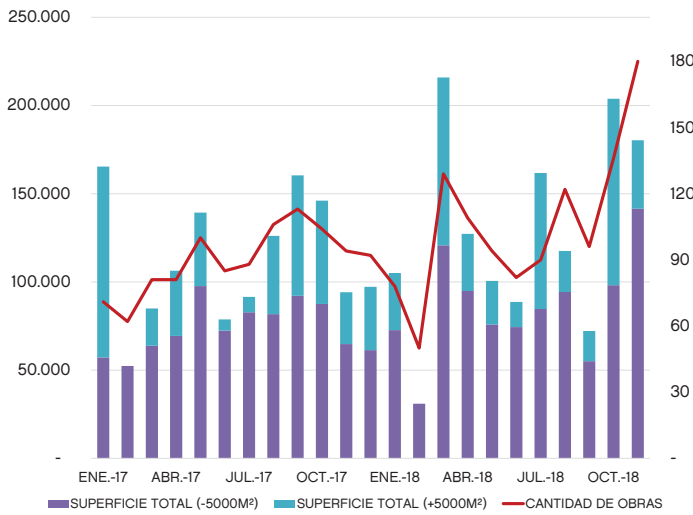
por debajo del promedio Ciudad.

6 barrios

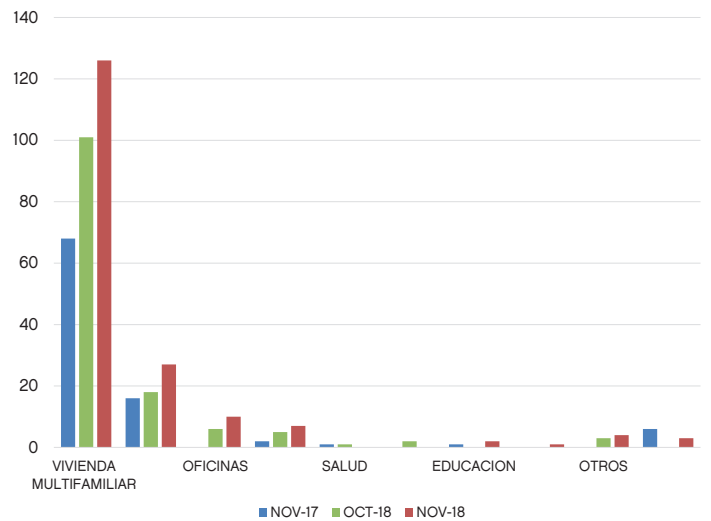
no registran Finales de obra.



Finales de obra según superficie



Cantidad según el Uso



Promedio de la obra

NOVIEMBRE 2018: **1.002** m²
 OCTUBRE 2018: **1.499** m²
 NOVIEMBRE 2017: **1.002** m²

Superficie

35,5%

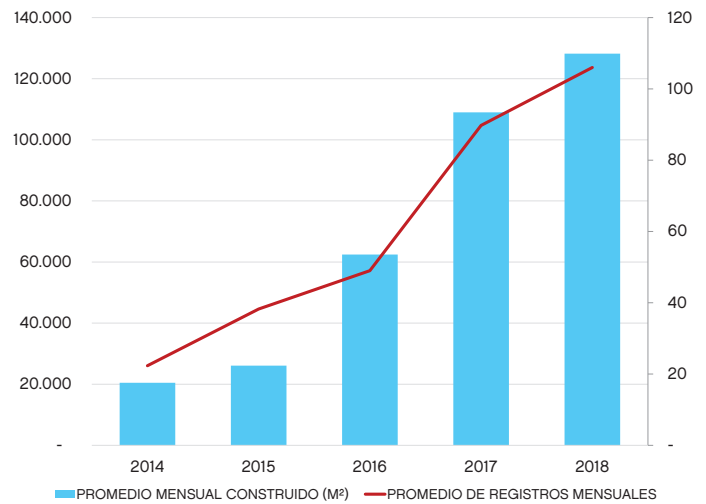
5 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²

Villa Lugano, San Nicolás, Villa Urquiza, Belgrano y Caballito.

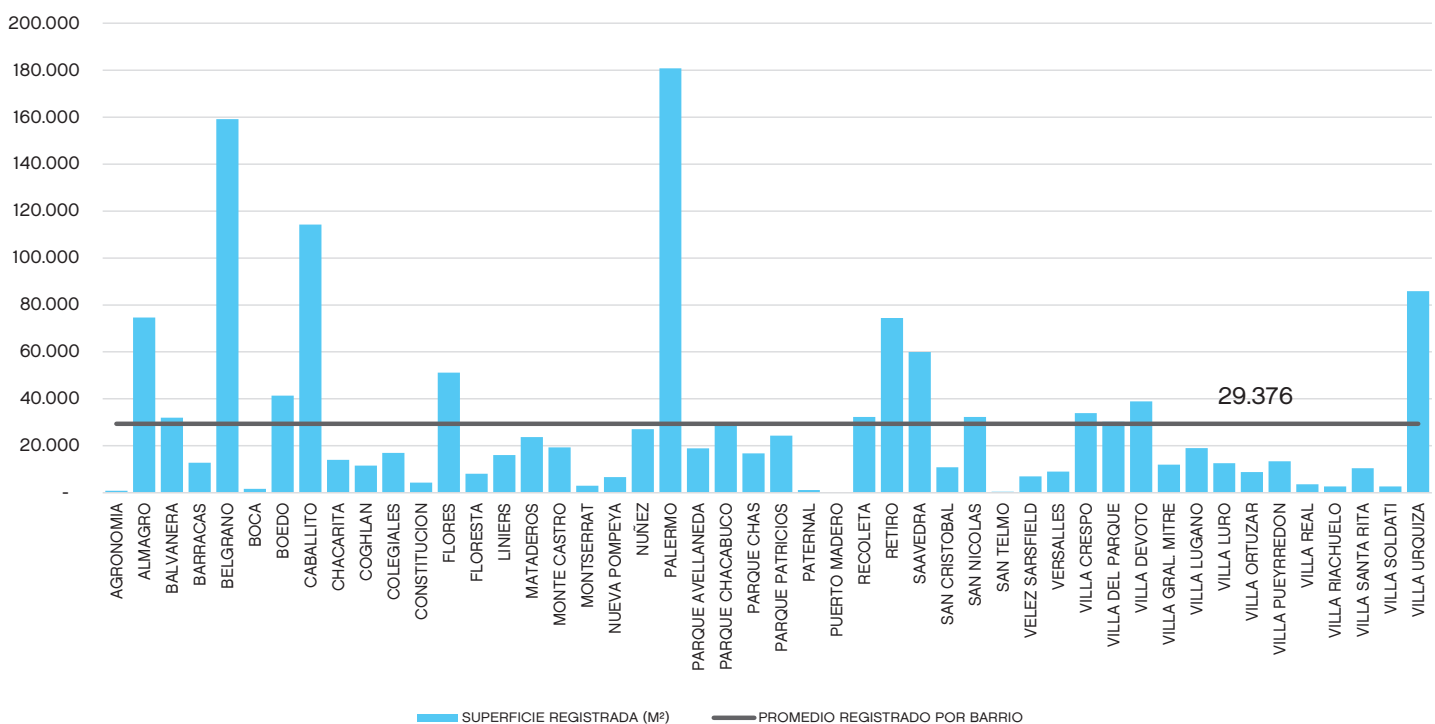
Cantidad según el Uso

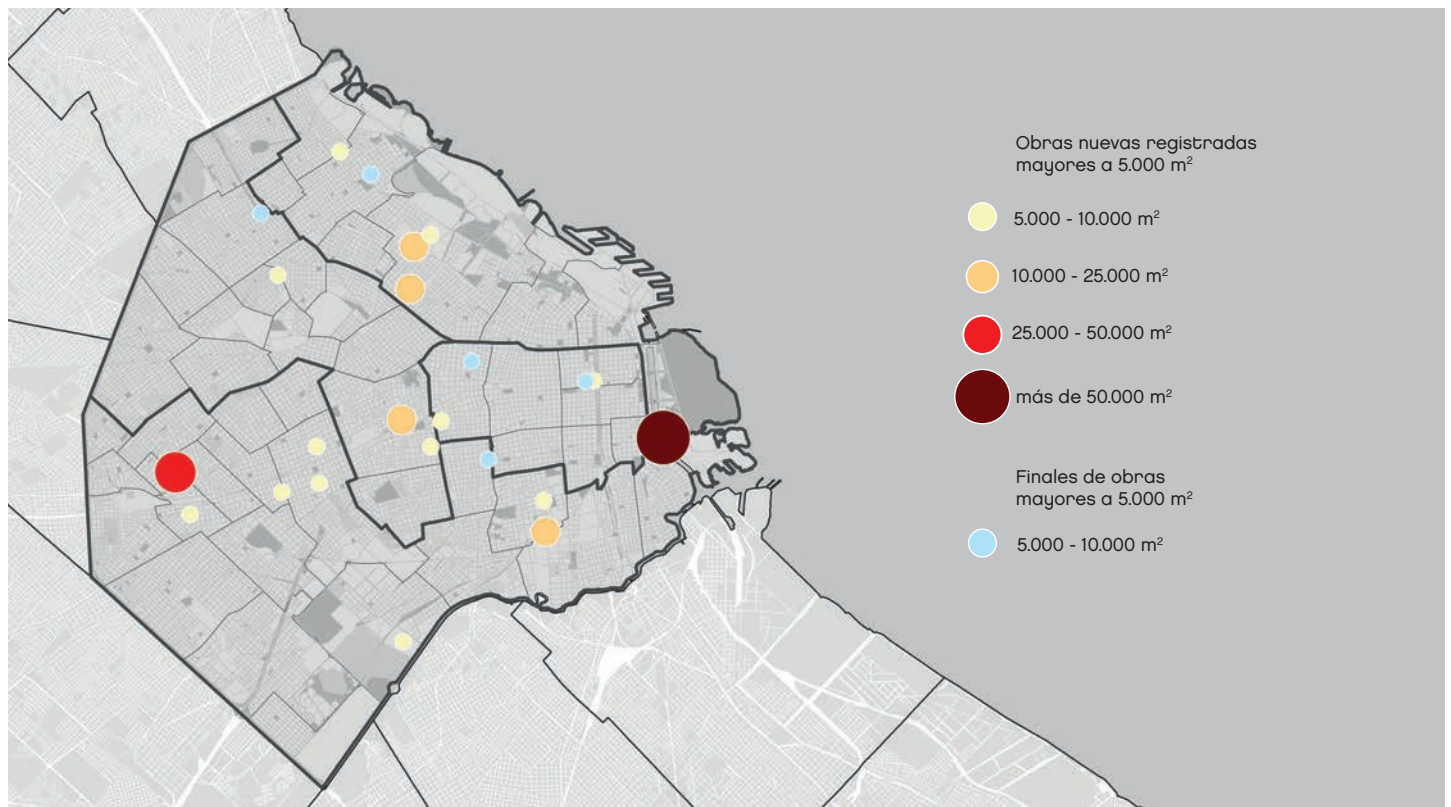
74,3% viviendas multiFamiliares
13,2% vivienda uniFamiliares

Evolución histórica



Superficie total registrada anual



Obras más de 5.000 m² • noviembre 2018

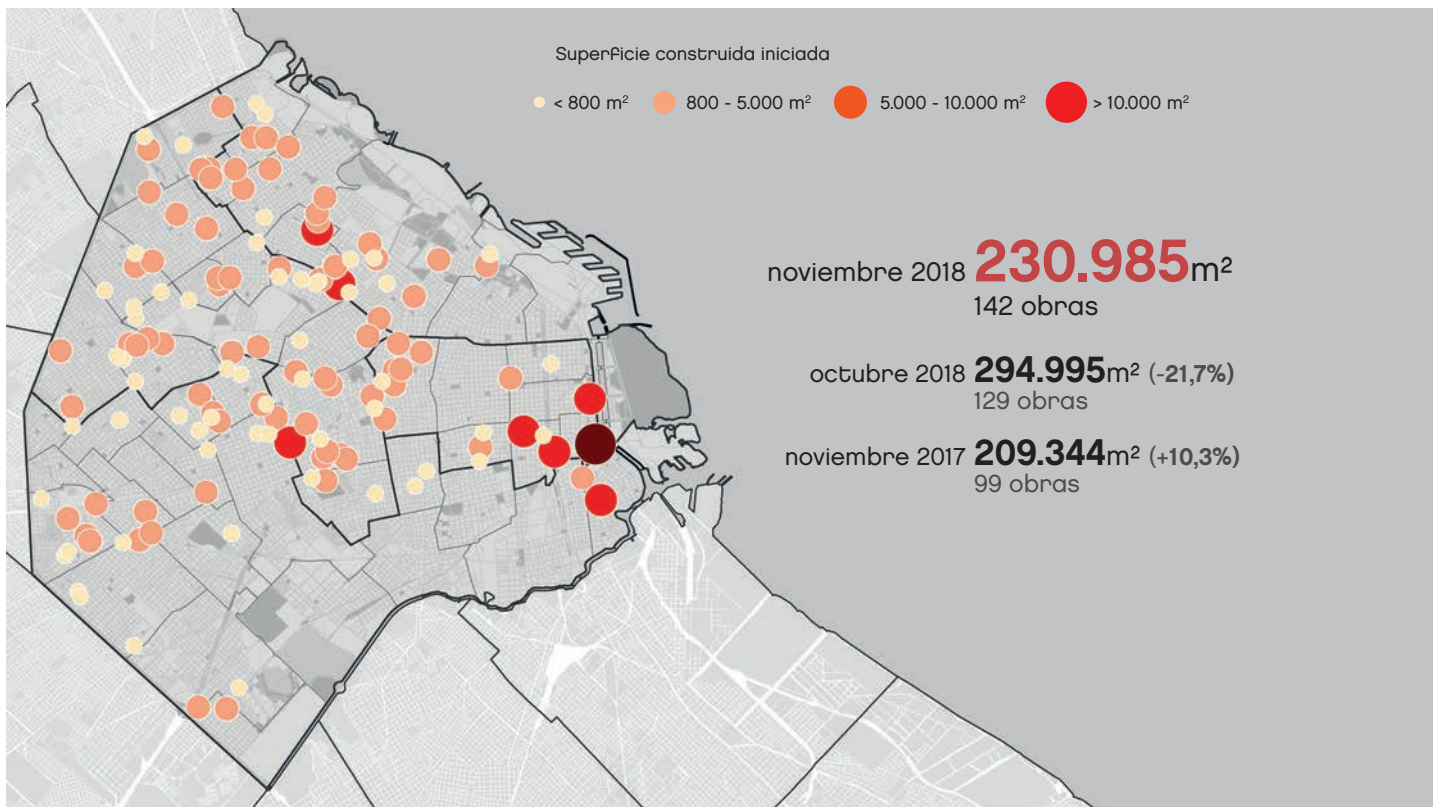
Obras nuevas registradas - noviembre 2018

Dirección	N° expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
P. DIALESSI 1950	34395907/15	51.555,11	OBRA NUEVA
LOPE DE VEGA 1001/55	22321066/17	29.152,57	OBRA NUEVA
HIDALGO 205/15	30270250/17	19.786,98	OBRA NUEVA
MIRAVE SIN NI	18186179/15	18.516,49	OBRA NUEVA
SANTA FE 5371/95	39458759/15	16.496,91	OBRA NUEVA
HUMBOLDT 1650	27705452/18	11.870,38	OBRA NUEVA
TRIUNVIRATO 3726/36	19569451/18	9.730,73	OBRA NUEVA
ARGUIBEL 2860/66	23912234/18	7.684,09	OBRA NUEVA
PERGAMINO 146/62	18210582/17	7.564,44	OBRA NUEVA
M. GARCÍA 30/40	30415590/17	6.469,37	OBRA NUEVA
J. B. ALBERDI 144/50	24473665/18	6.312,80	OBRA NUEVA
B. MITRE 1117/23	703886/15	6.231,00	OBRA NUEVA
11 DE SEPT. 2841/55	15896369/18	6.059,00	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
DANTE 156/64	9430301/18	5.889,90	OBRA NUEVA
E. CASTRO 5601	28571399/18	5.771,78	OBRA NUEVA
J. B. ALBERDI 2476	16408578/18	5.352,69	OBRA NUEVA
AV. CORONEL ROCA 3480	6500614/18	5.279,02	OBRA NUEVA
QUITO 4271/85	22497020/18	5.067,60	OBRA NUEVA

Finales de obra - noviembre 2018

Dirección	N° expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
VIRREY LINIERS 1256	21735952/2018	6.115,20	MODIFICACION
HUMAHUACA 3806	4446679/2015	7.357,36	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
HOLMBERG 2754	6373227/2017	7.581,99	MODIFICACIÓN
AV DEL LIBERTADOR 5926/54	24759/2016	8.266,32	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
BARTOLOME MITRE 1281	7077219/2015	9.484,00	OBRA NUEVA

Obras iniciadas • noviembre 2018



Obras iniciadas (m²)

29 barrios

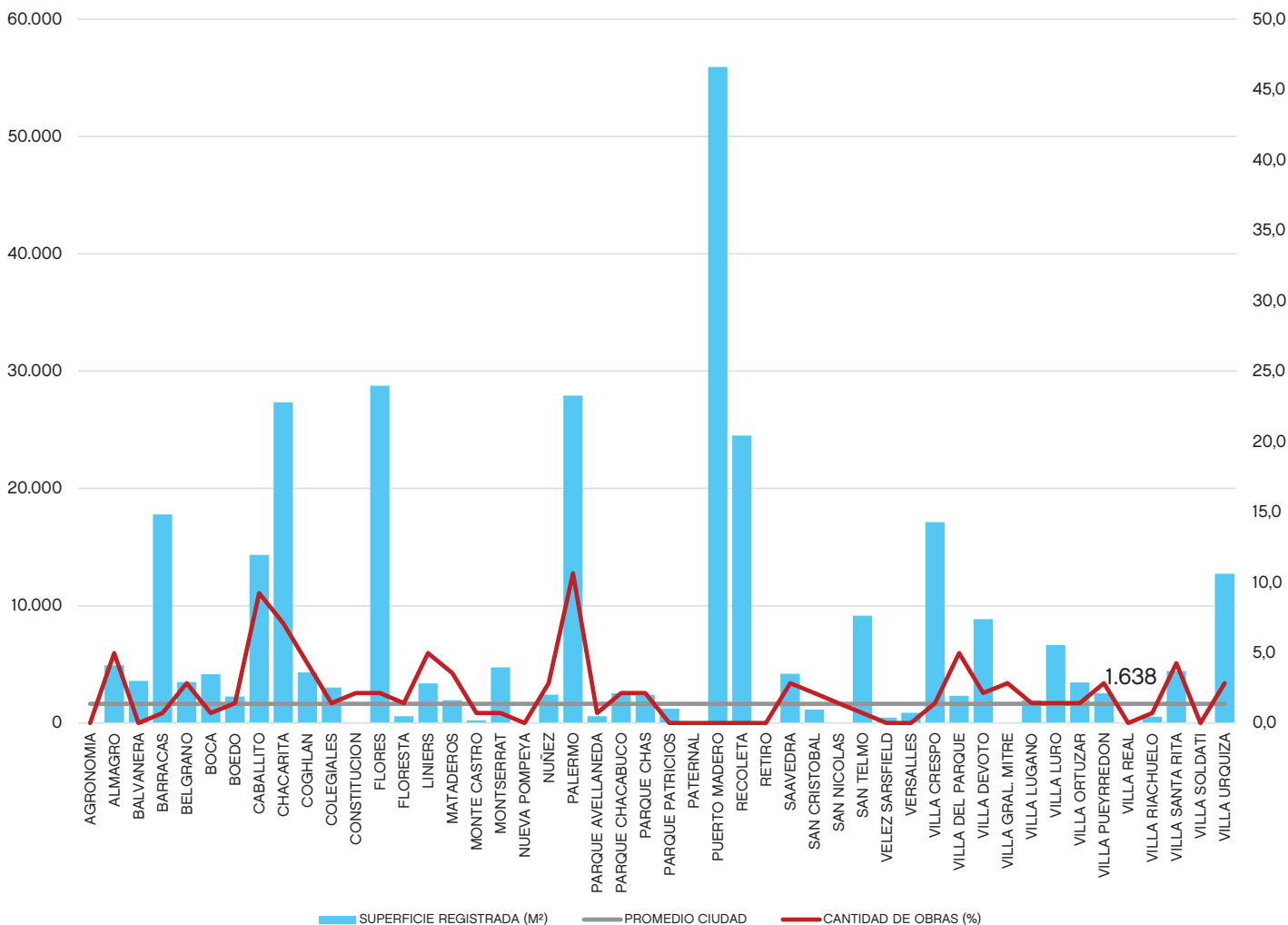
por encima del promedio Ciudad.

7 barrios

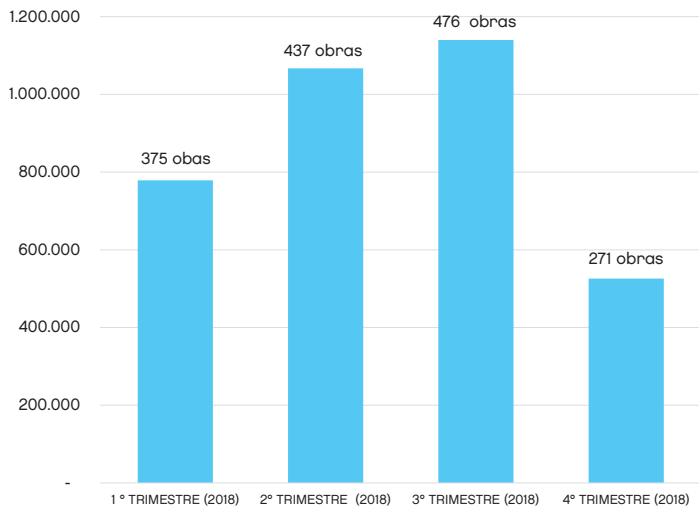
por debajo del promedio Ciudad.

12 barrios

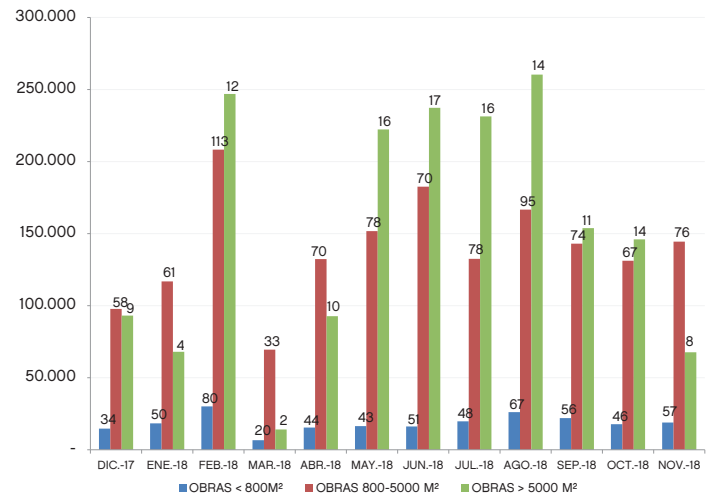
no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre



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

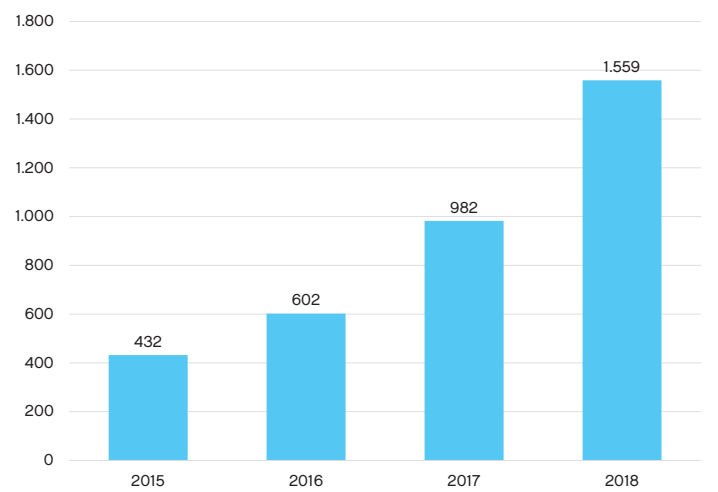


Obras +5.000 m²:
29,2% de la superficie registrada.

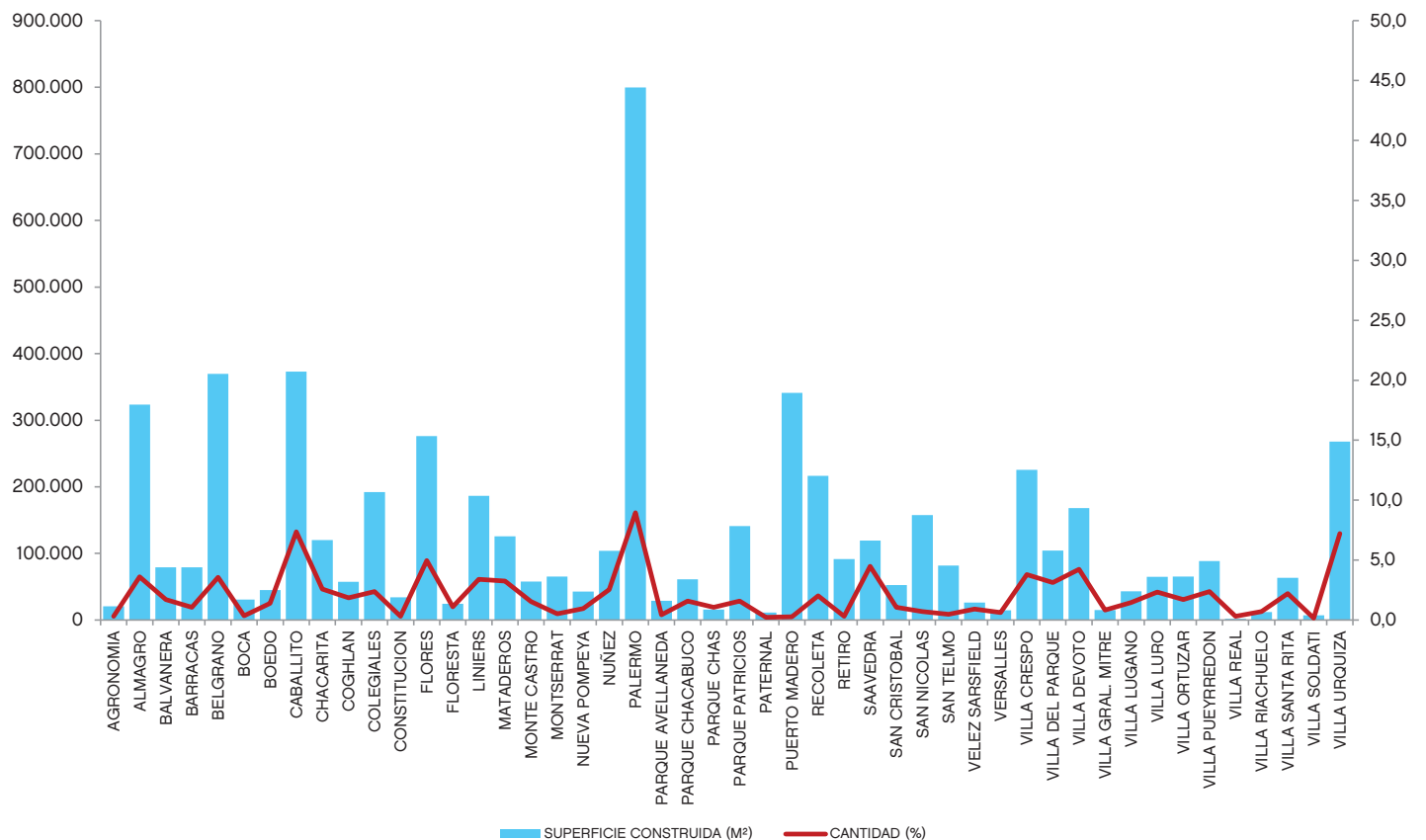
San Telmo, La Boca, Colegiales, Monserrat y Constitución representan el 17,4% con respecto al total de la ciudad.

12 barrios no presentan obras este mes.

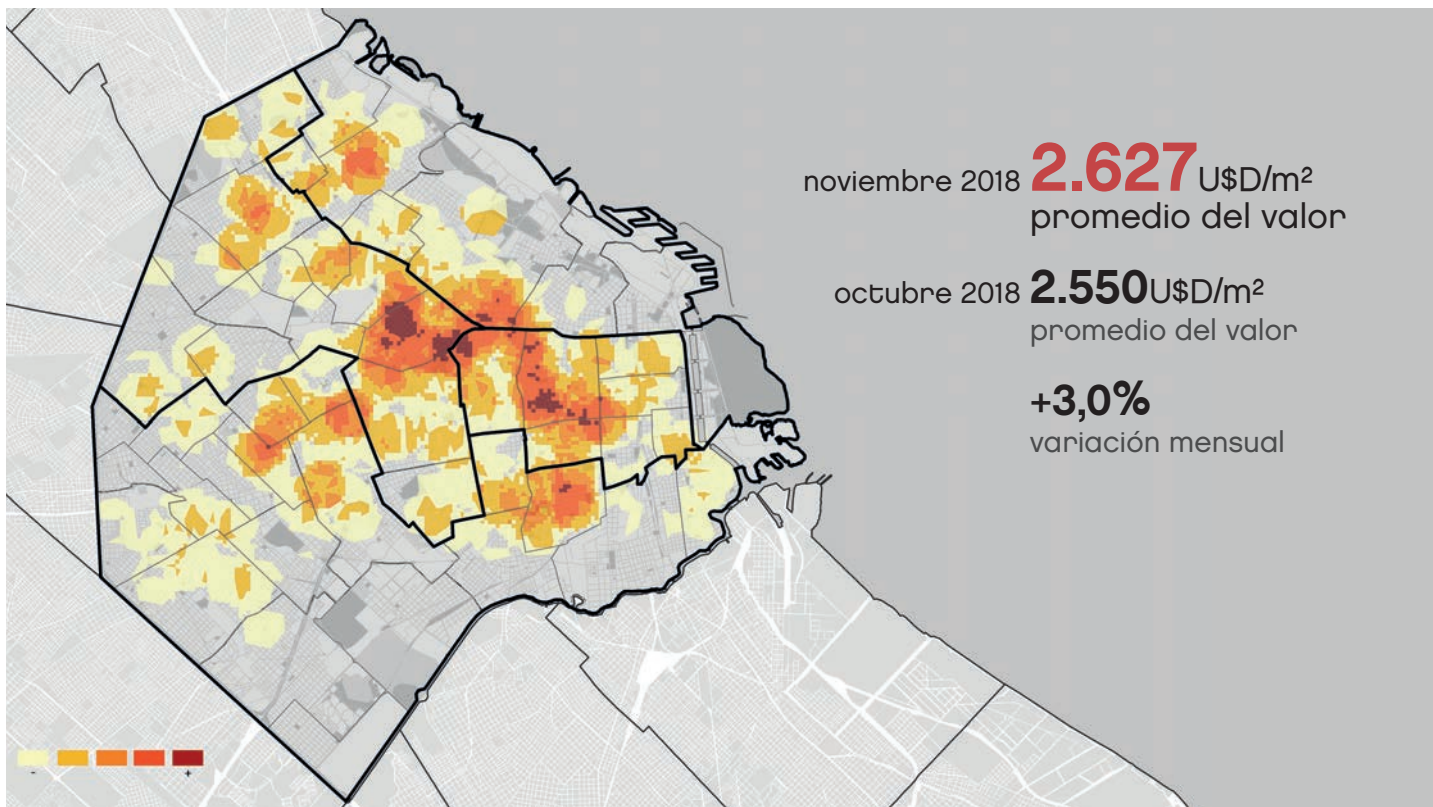
Evolución histórica



Total anual por barrio



Terrenos en venta • noviembre 2018



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

12 barrios

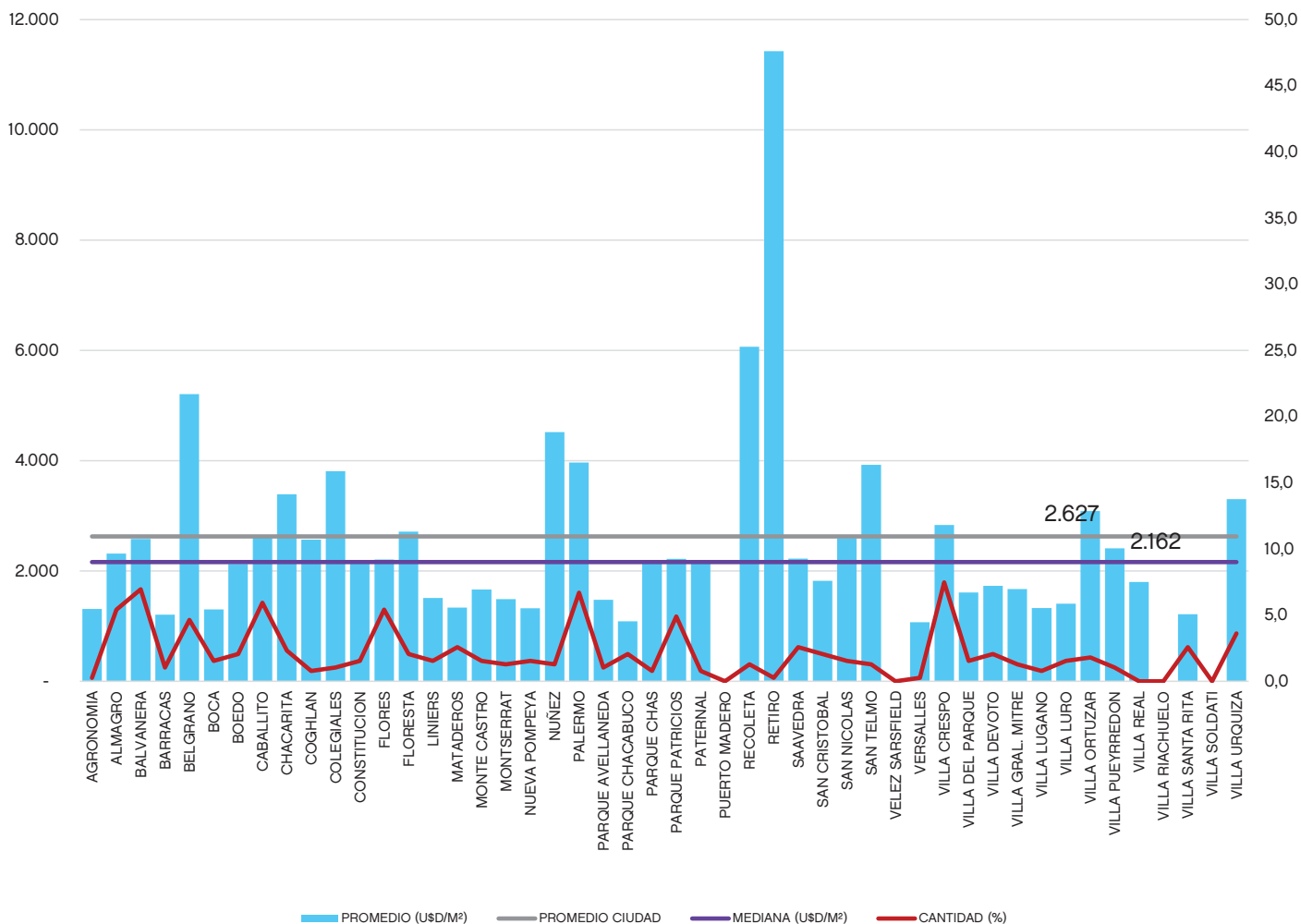
por encima del promedio Ciudad.

32 barrios

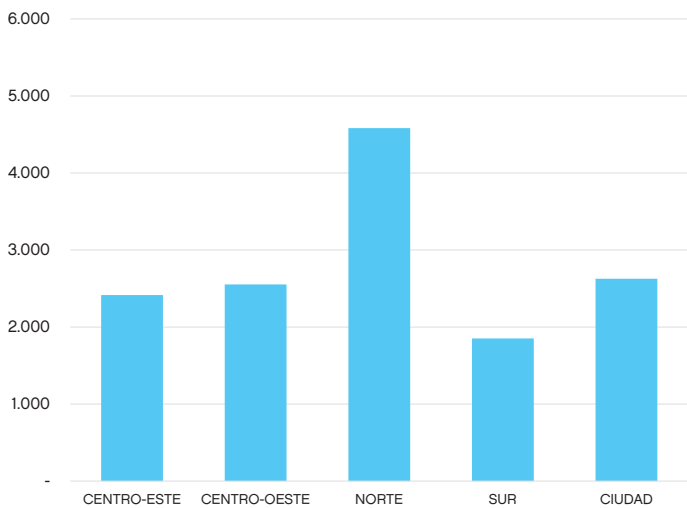
por debajo del promedio Ciudad.

4 barrios

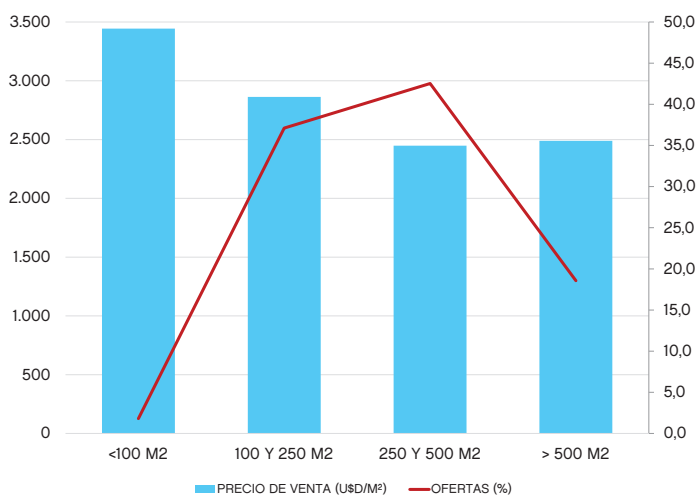
no presentan registros.



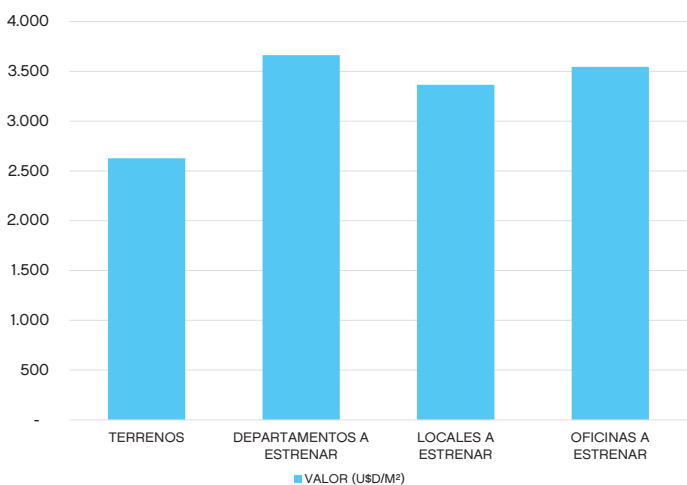
Valor promedio de la venta de oficinas (US\$/m²) por zona



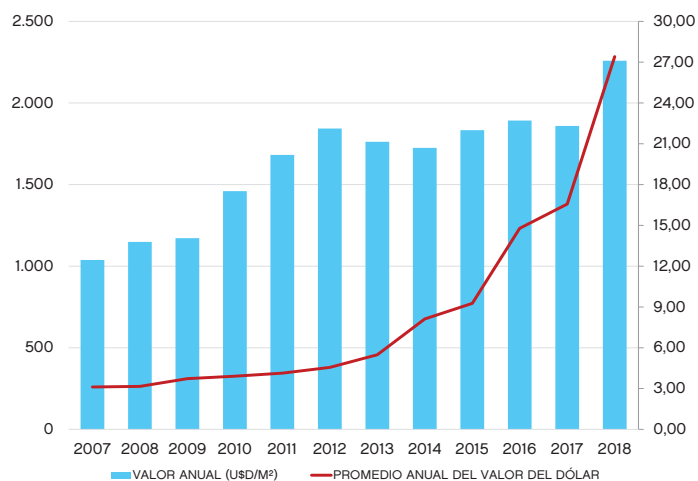
Distribución porcentual de ofertas por m²



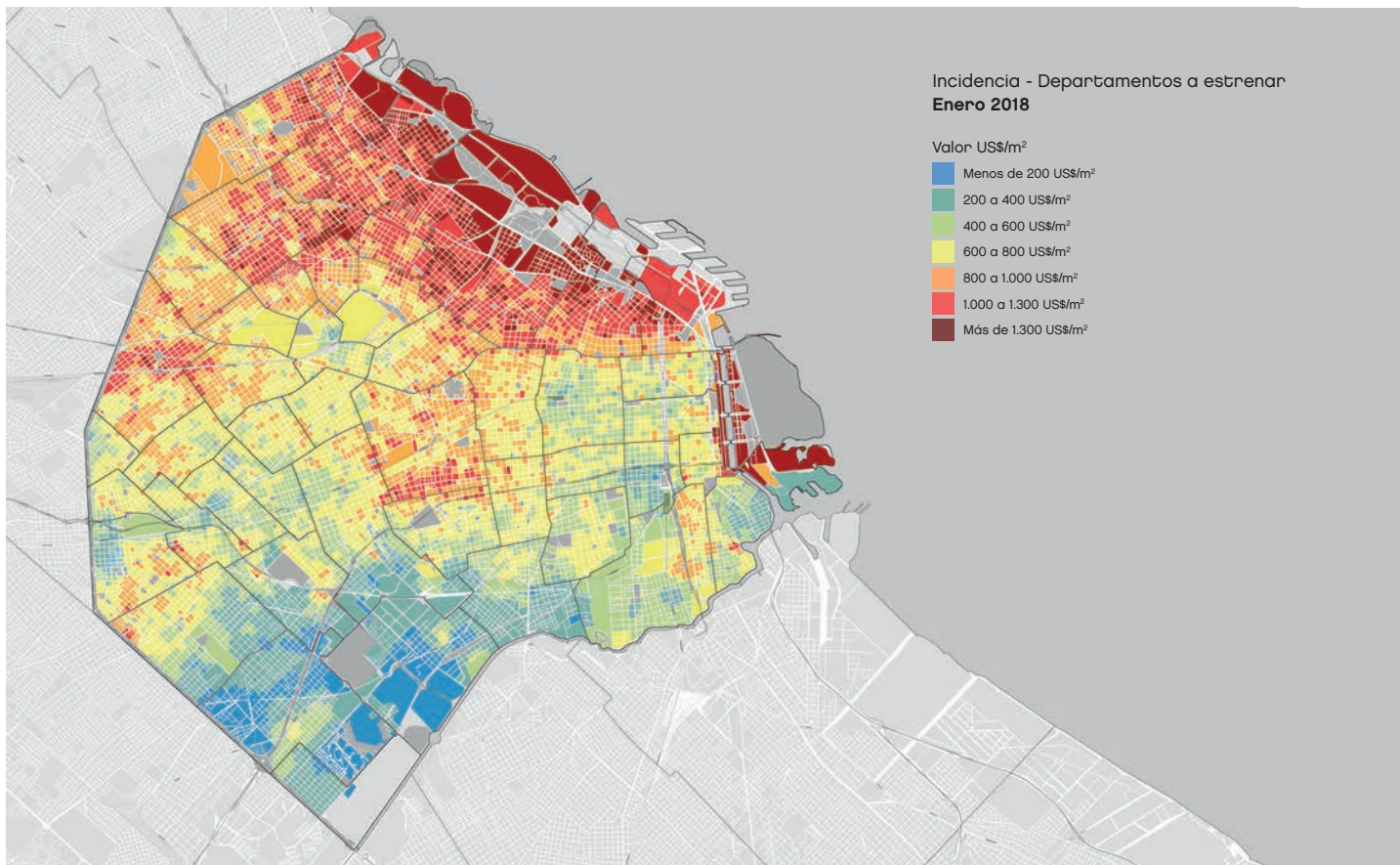
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



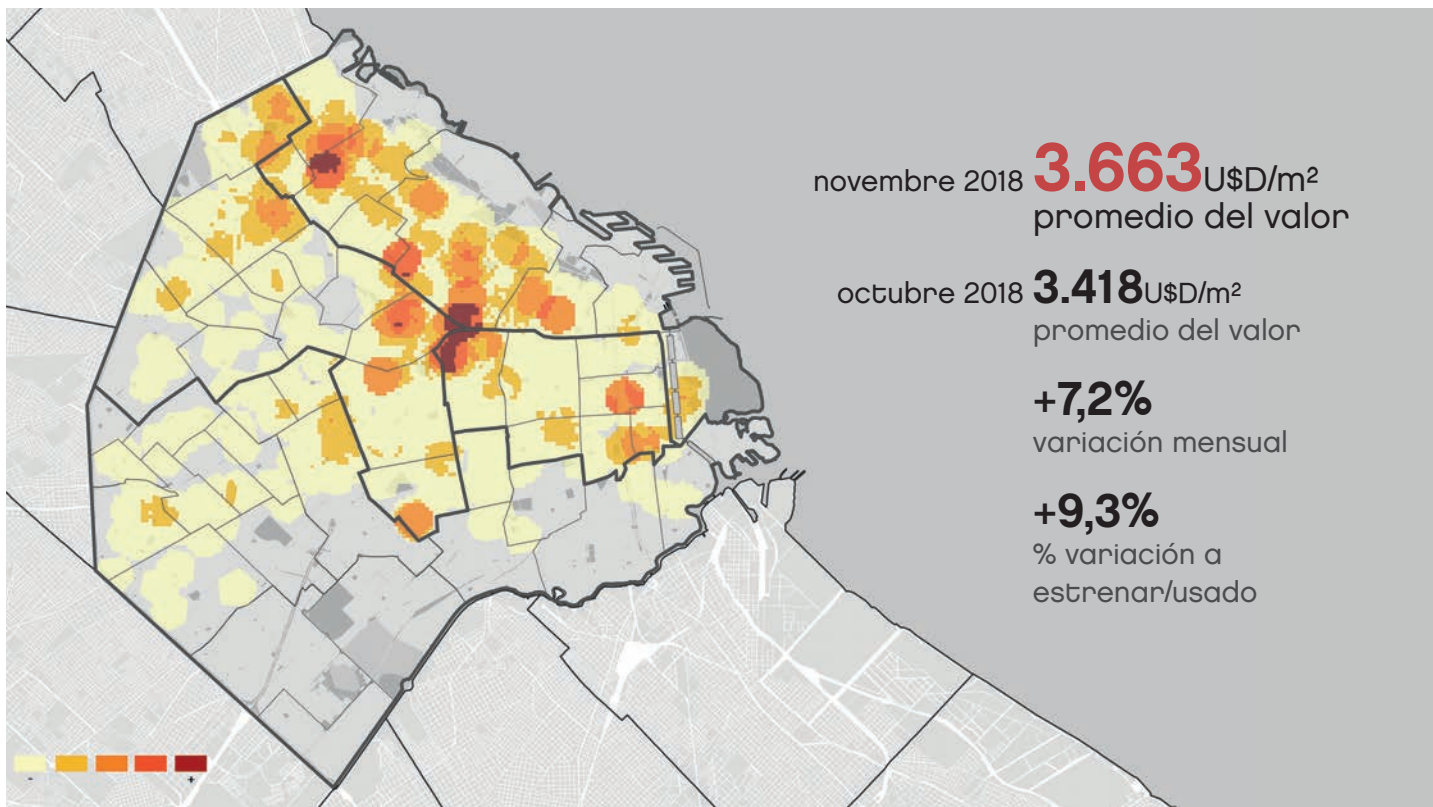
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • noviembre 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

12 barrios

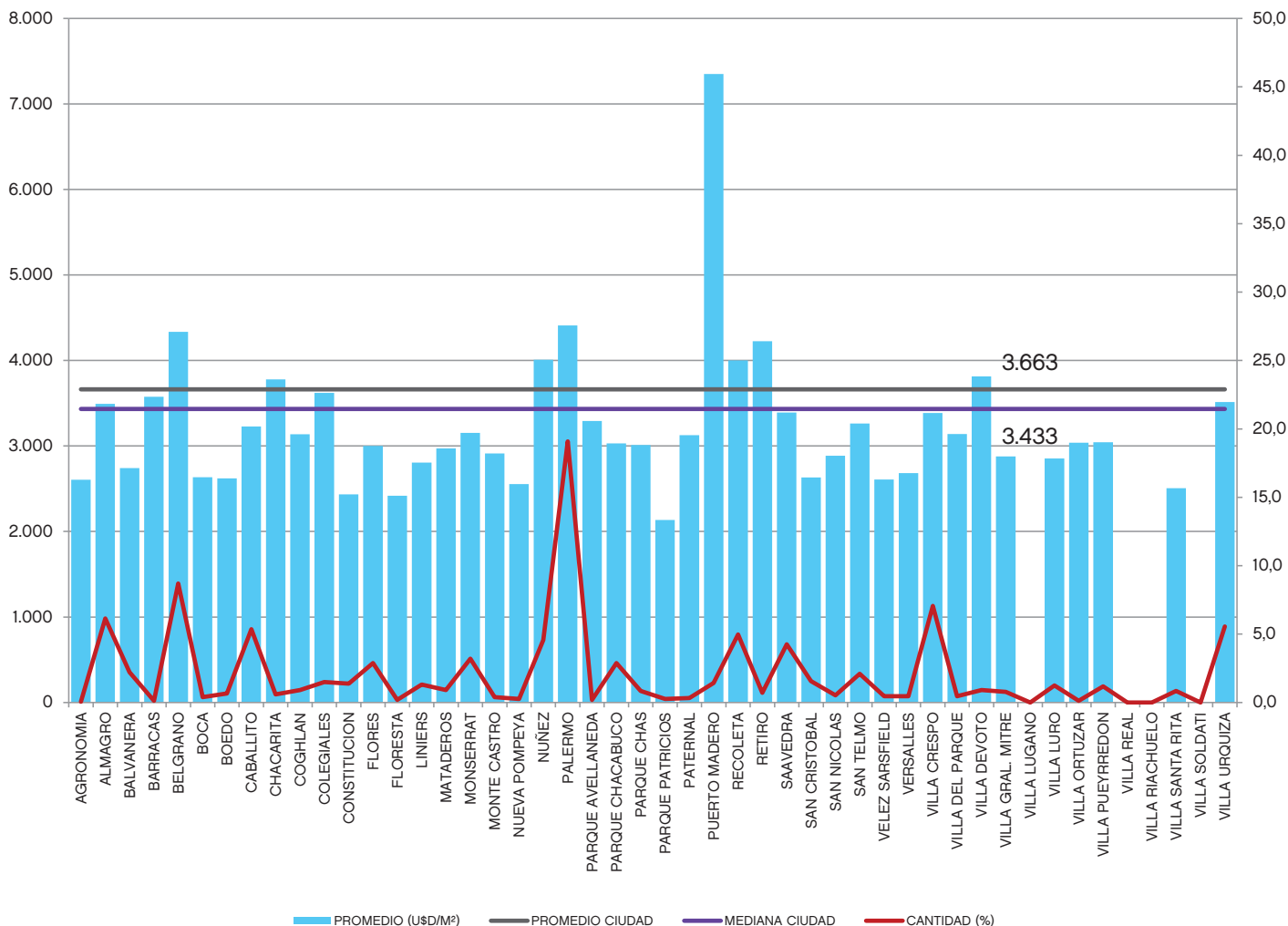
por encima del promedio Ciudad.

32 barrios

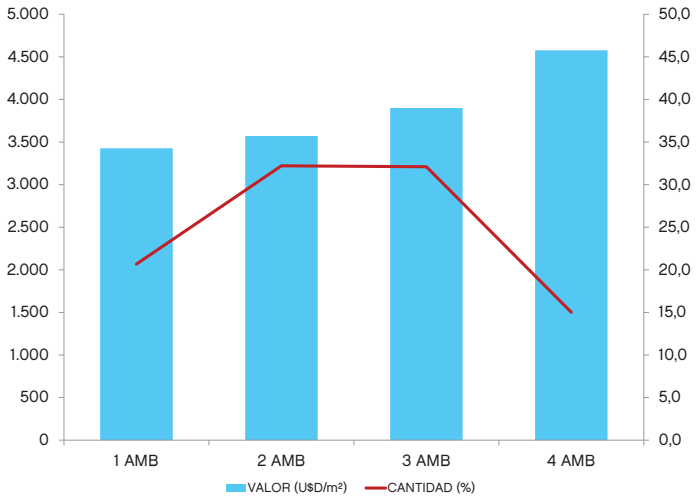
por debajo del promedio Ciudad.

4 barrios

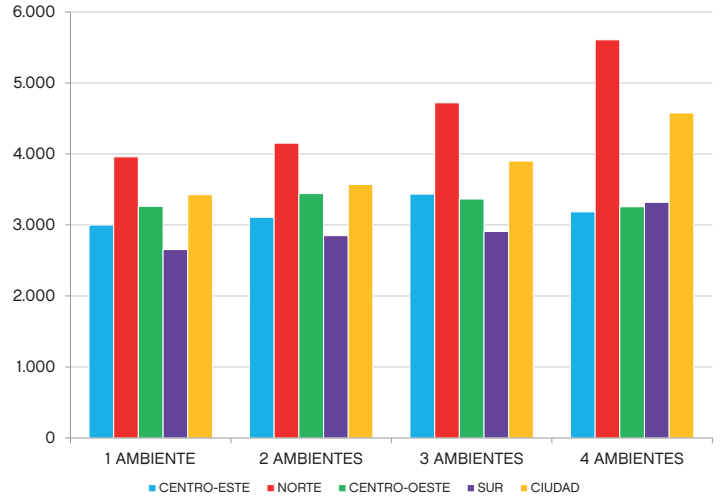
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

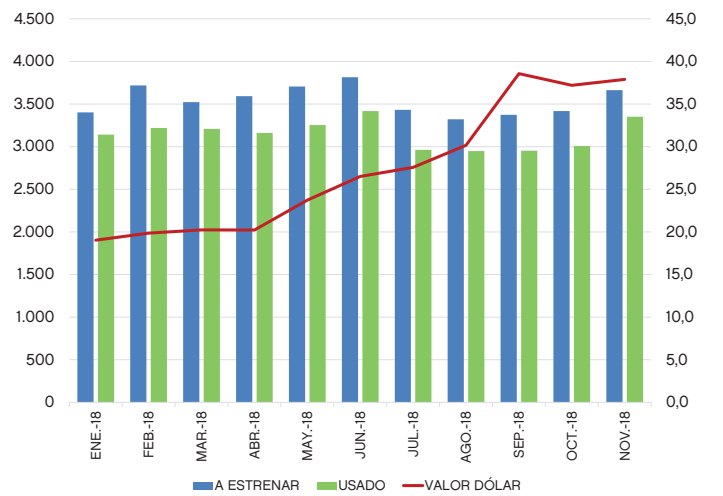


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

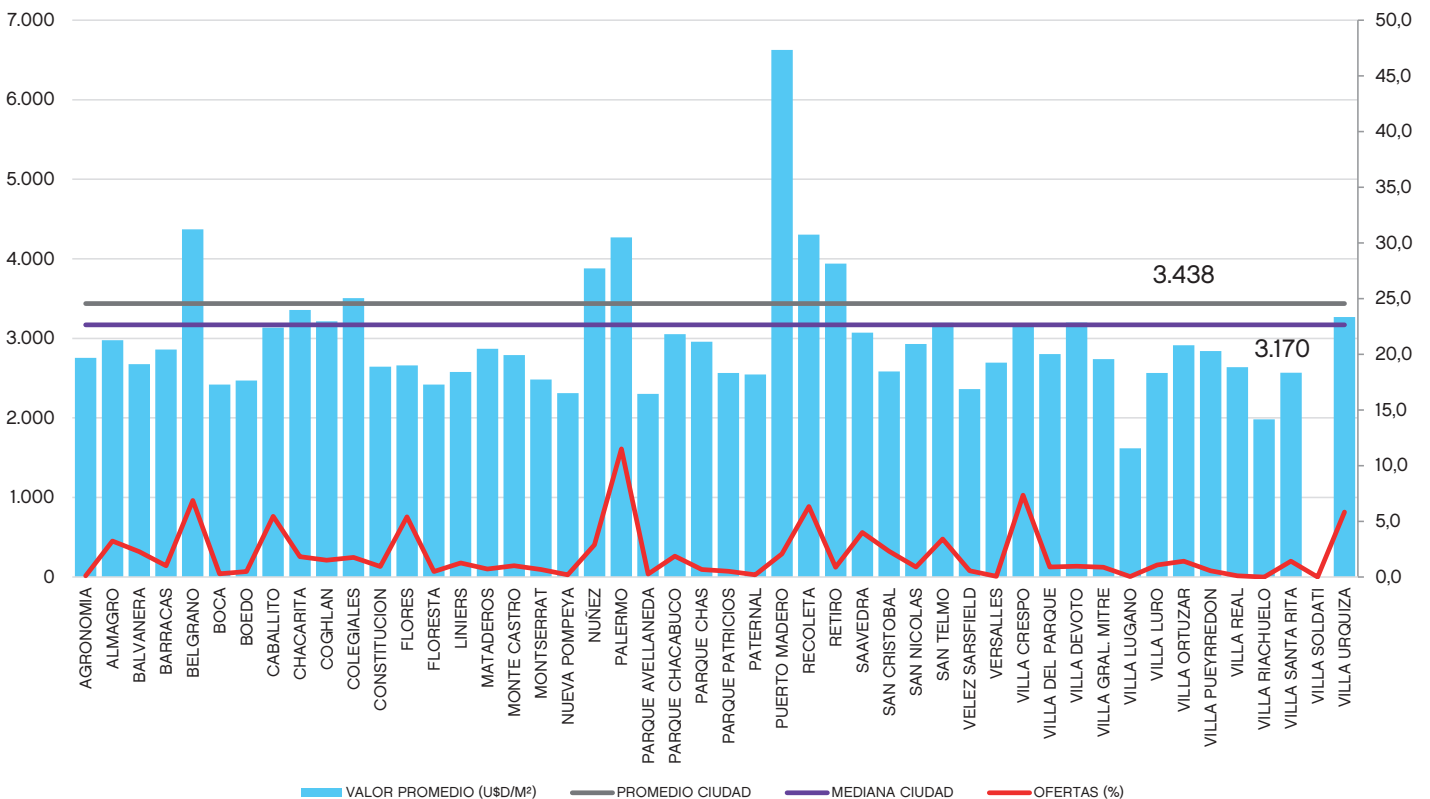


Zonas	Promedio superficie m²	USD/m²
CENTRO-ESTE	51,3	3.121
NORTE	60,9	4.344
CENTRO-OESTE	69,9	3.335
SUR	56,9	2.821
CIUDAD	62,4	3.663

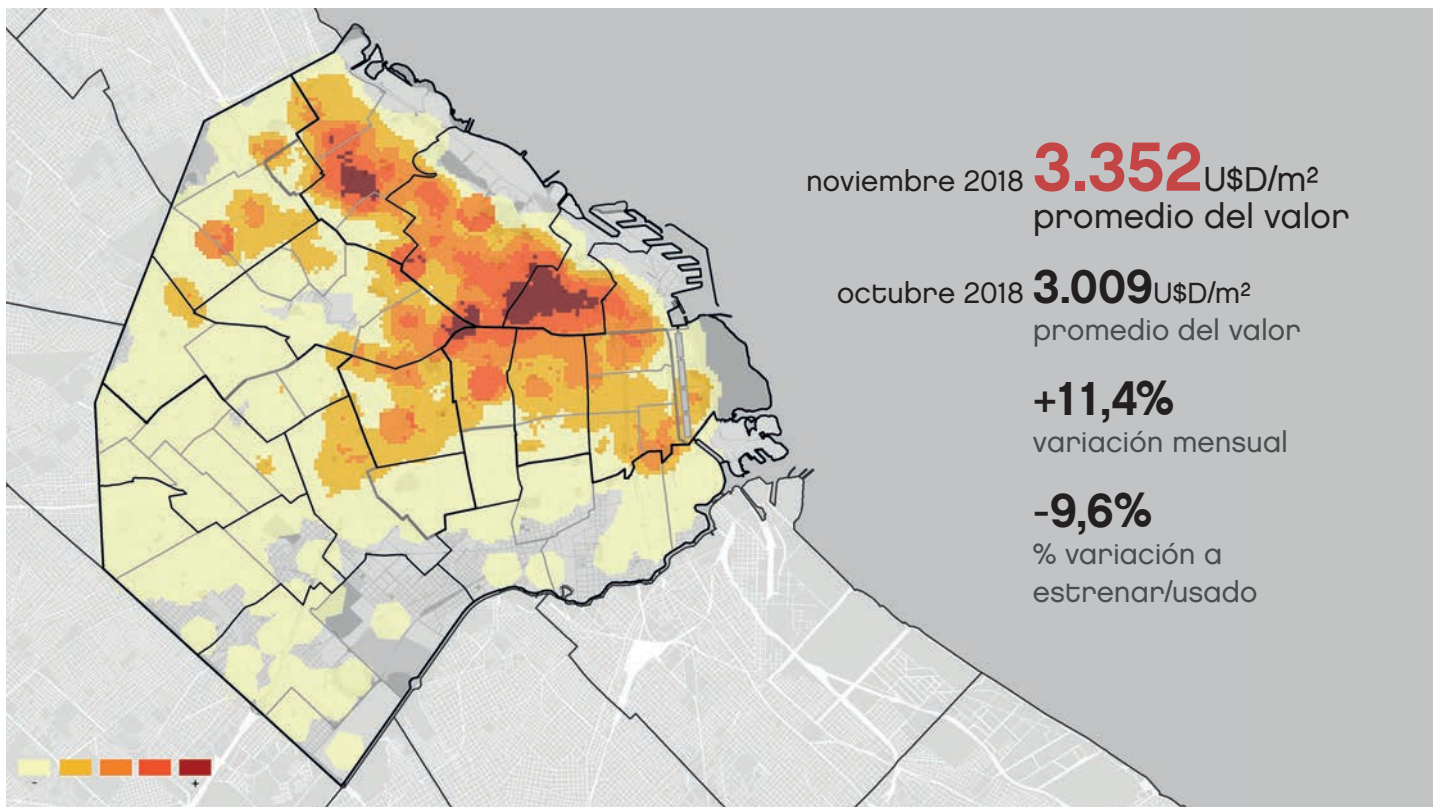
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos usados en venta • noviembre 2018



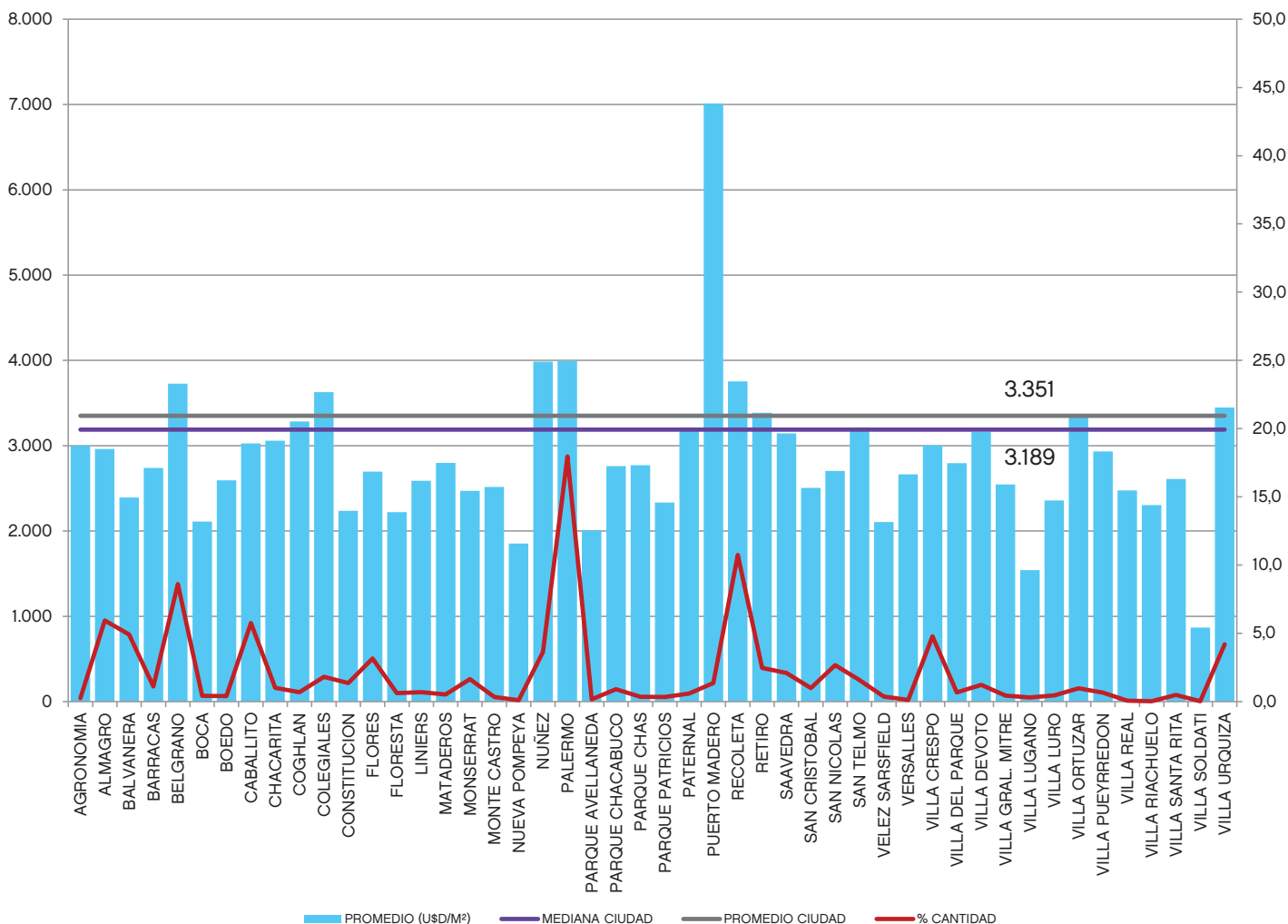
Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

9 barrios

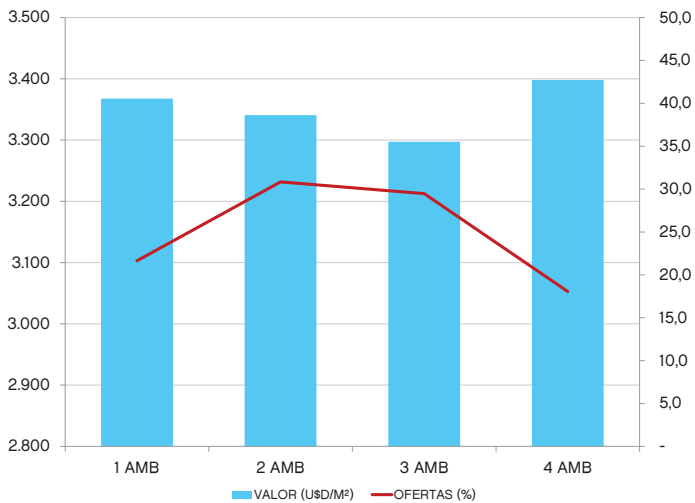
por encima del promedio Ciudad.

39 barrios

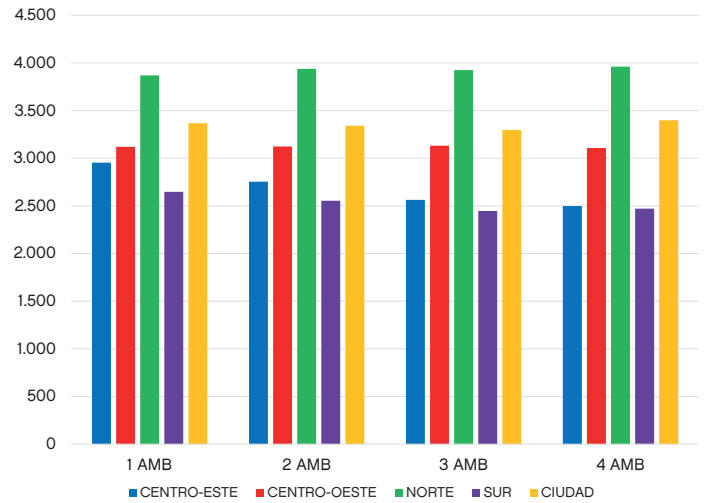
por debajo del promedio Ciudad.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

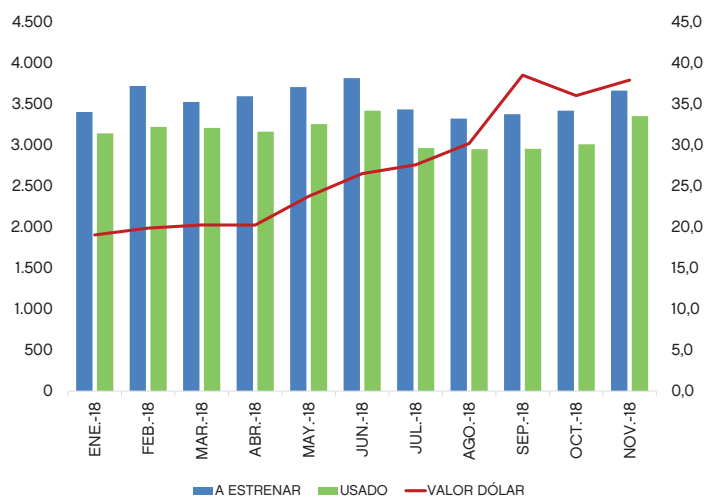


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

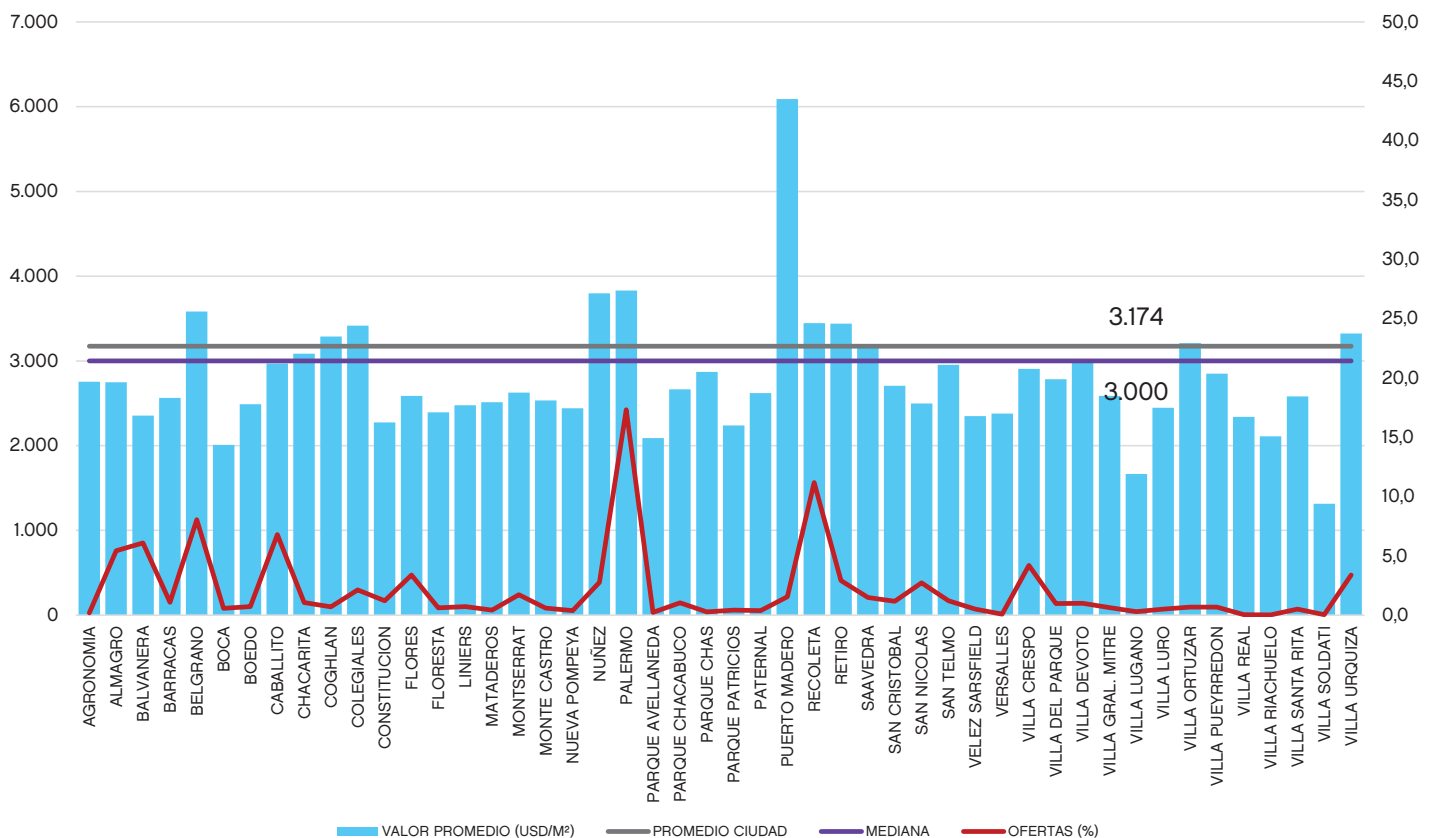


Zonas	Promedio m²	Promedio USD/m²
CENTRO-ESTE	72	2.679,7
CENTRO-OESTE	66	3.110,3
NORTE	91	3.921,2
SUR	76	2.514,3
CIUDAD	80	3.550,8

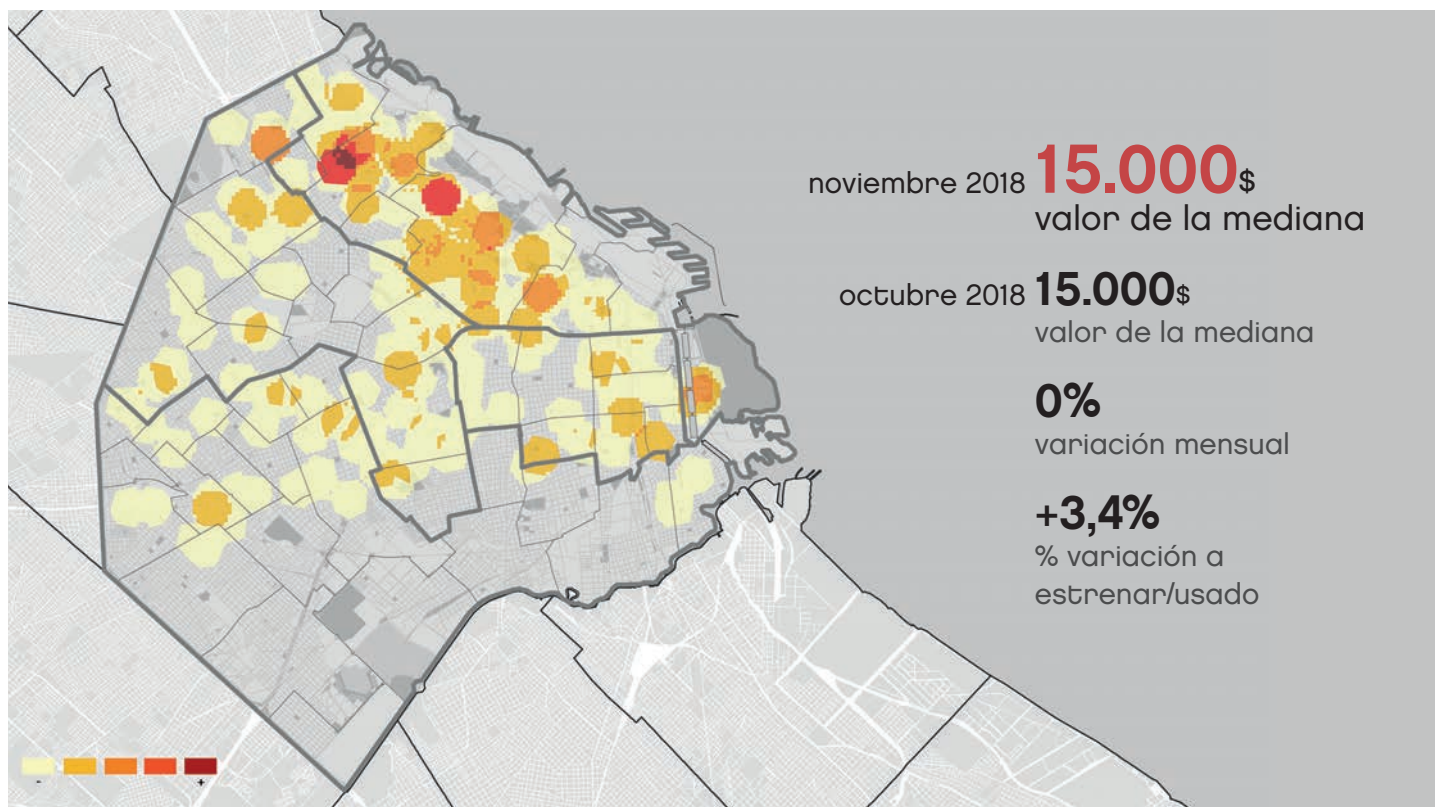
Evolución mensual



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos a estrenar en alquiler • noviembre 2018



Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

15 barrios

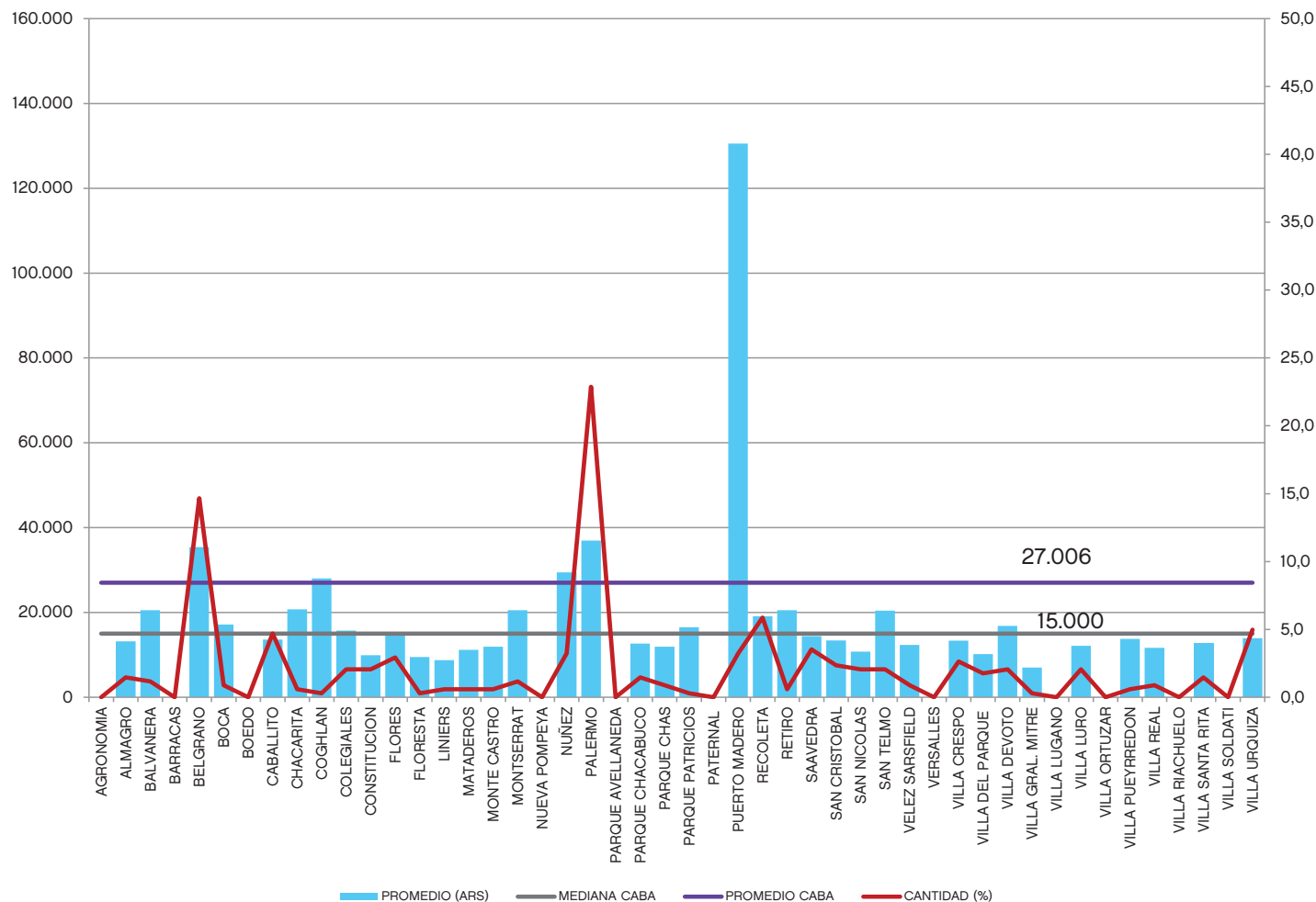
por encima del promedio Ciudad.

22 barrios

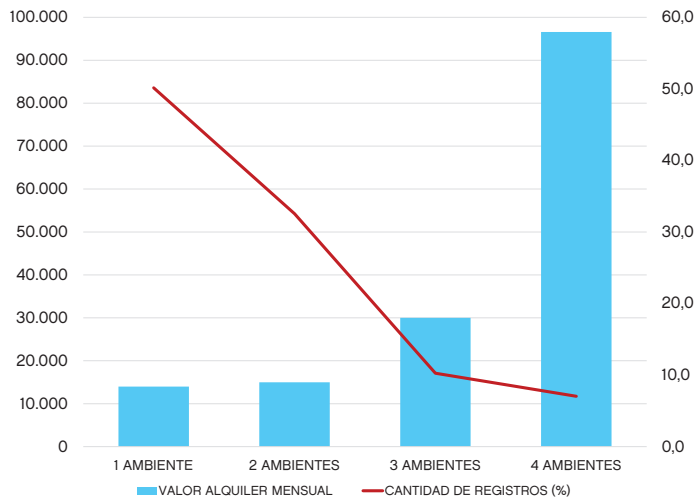
por debajo del promedio Ciudad.

11 barrios

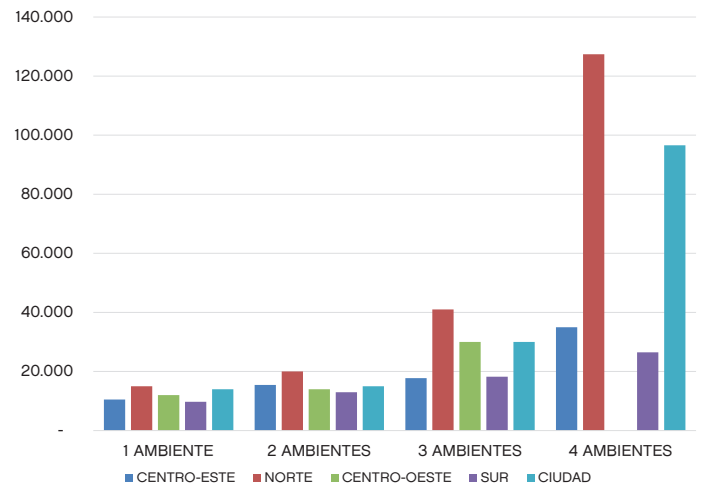
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

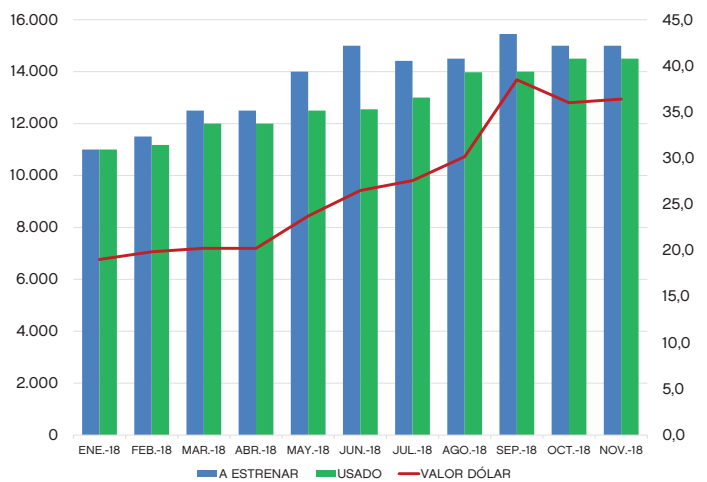


Promedio de alquileres (\$) según cantidad de ambientes

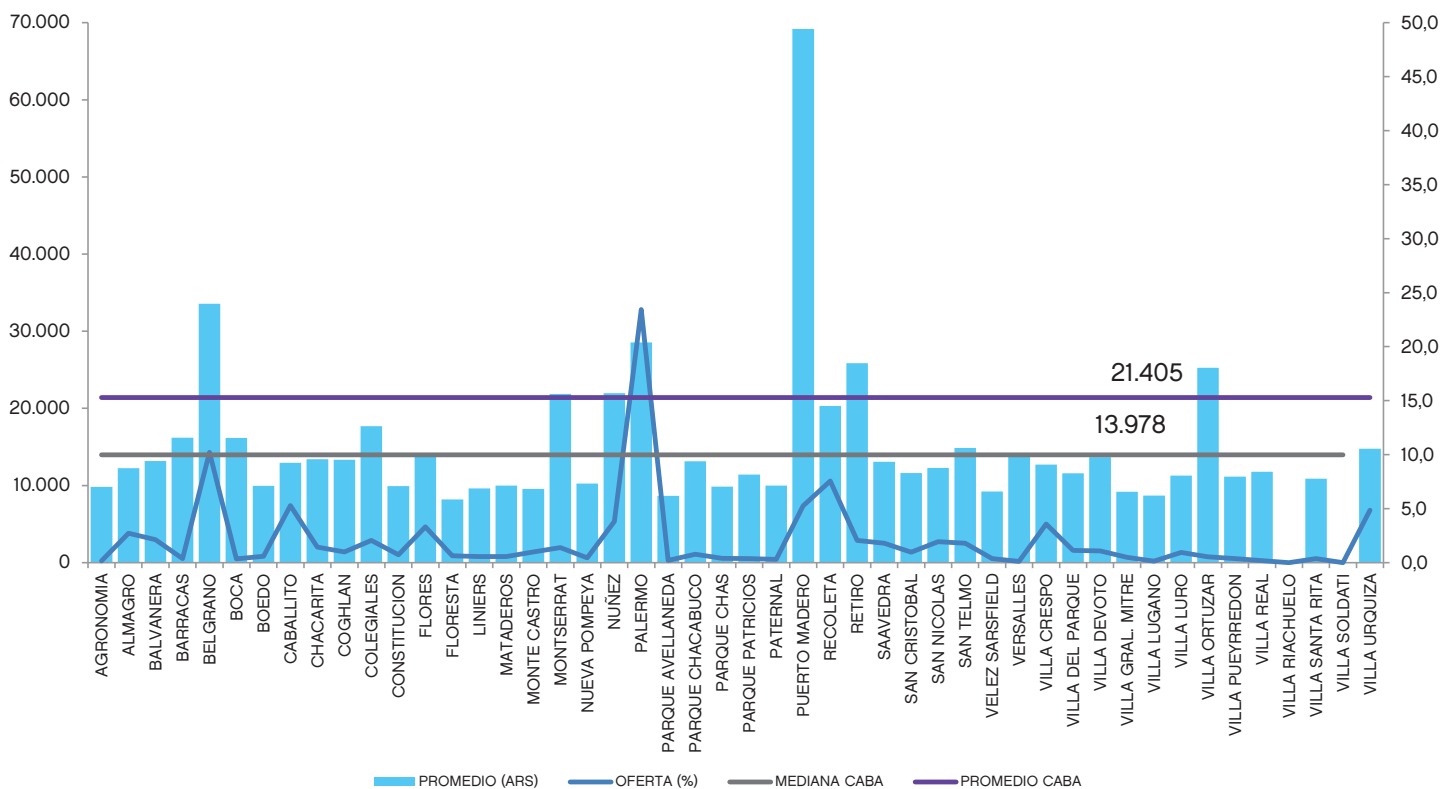


Zonas	Promedio de superficie (m²)	Promedio (ARS/m²)	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	54	427,7	12.000
NORTE	65	507,1	18.000
CENTRO-OESTE	42	338,6	13.000
SUR	45	289,8	12.000
CIUDAD	54	426,0	15.000

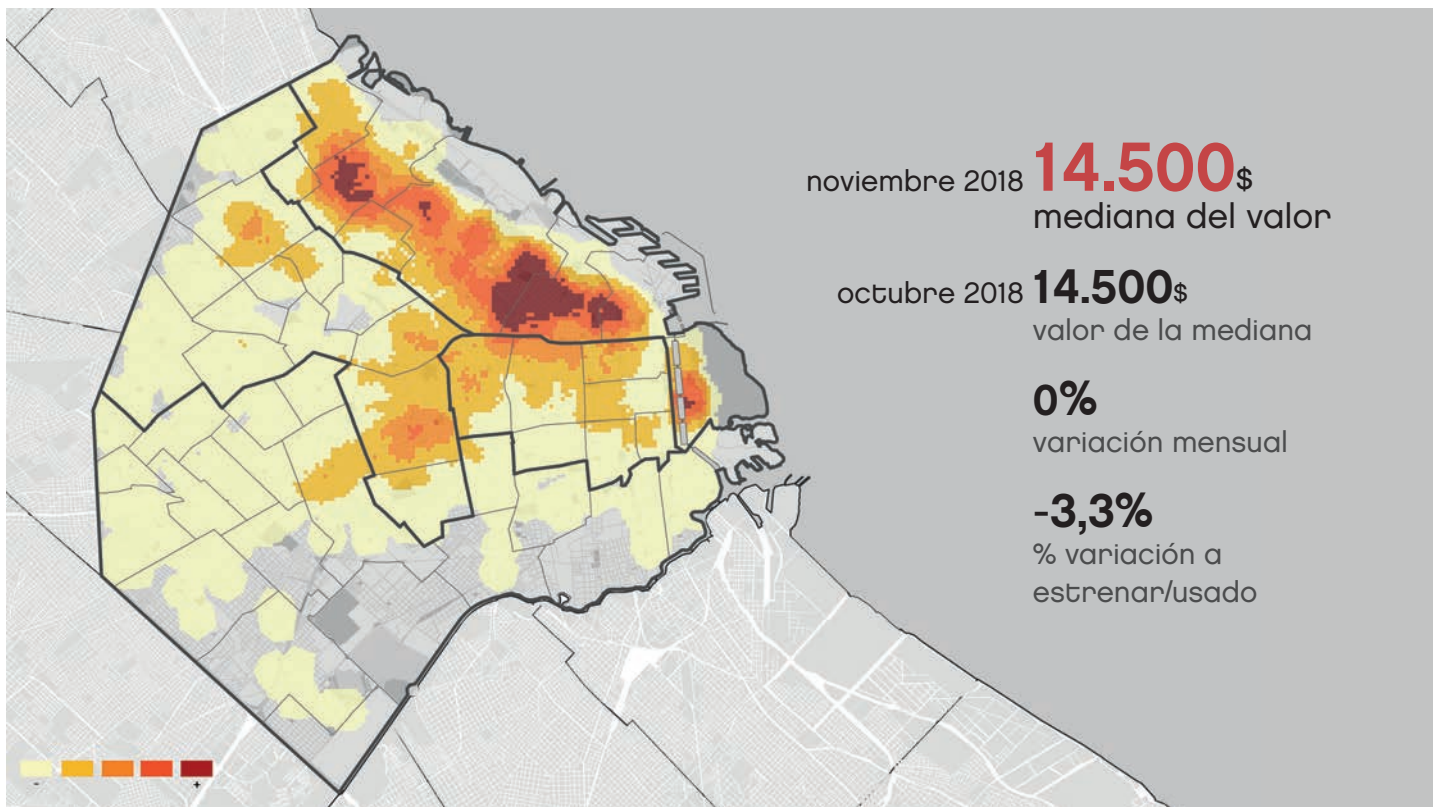
Evolución mensual



Valor promedio anual



Departamentos usados en alquiler • noviembre 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

13 barrios

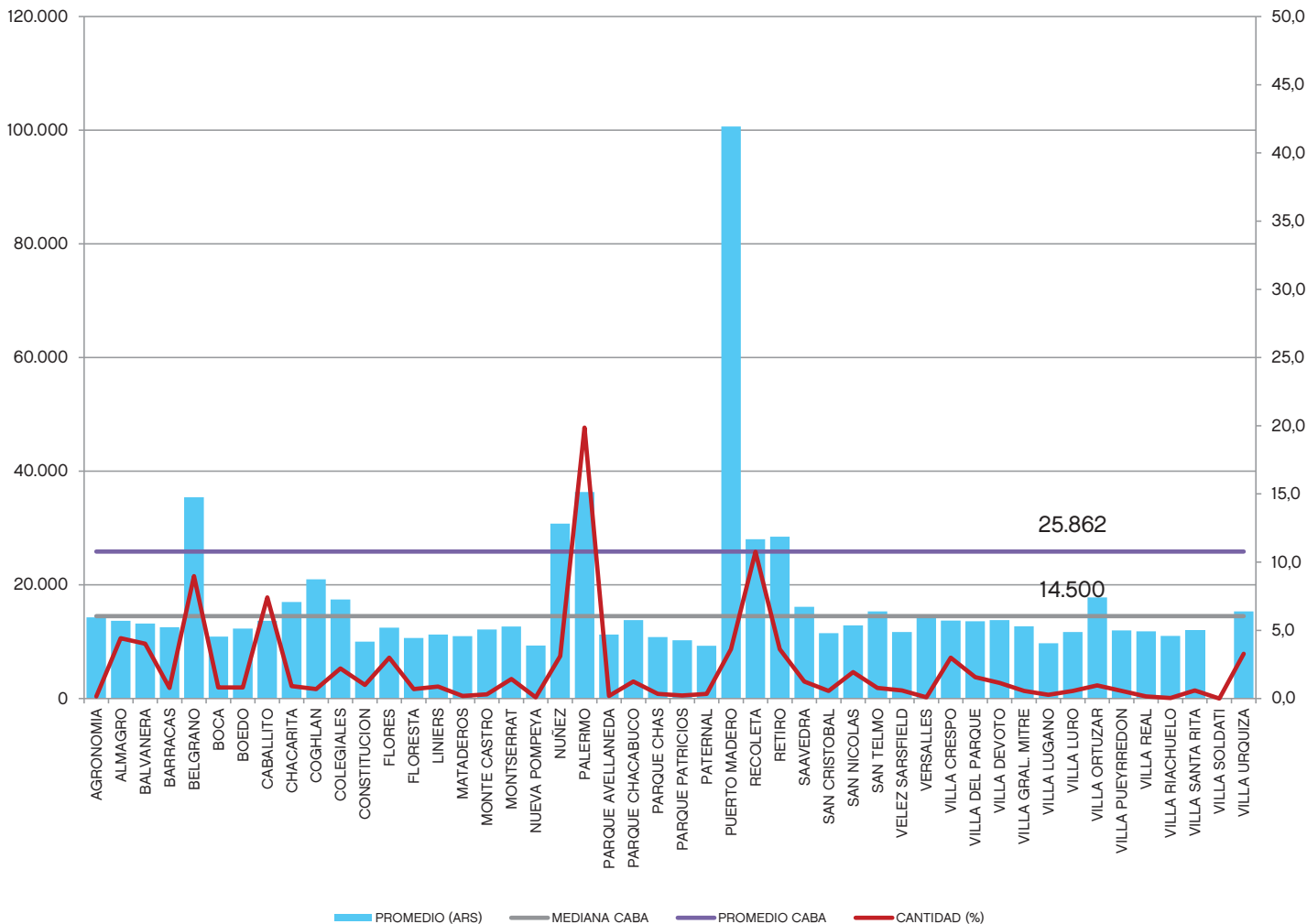
por encima de la mediana de la Ciudad.

34 barrios

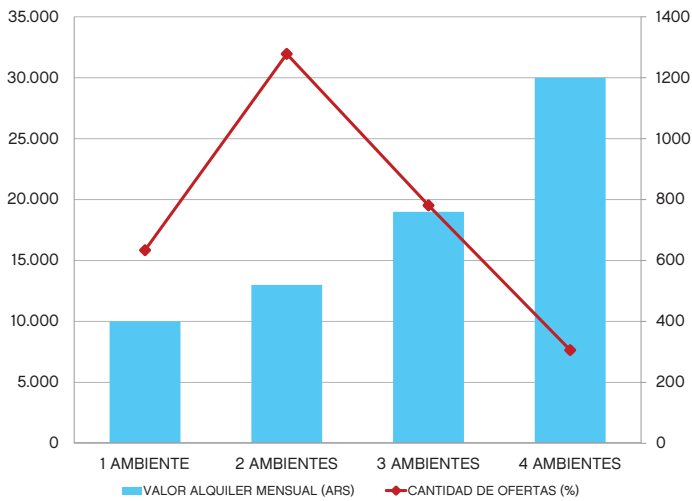
por debajo de la mediana de la Ciudad.

1 barrio

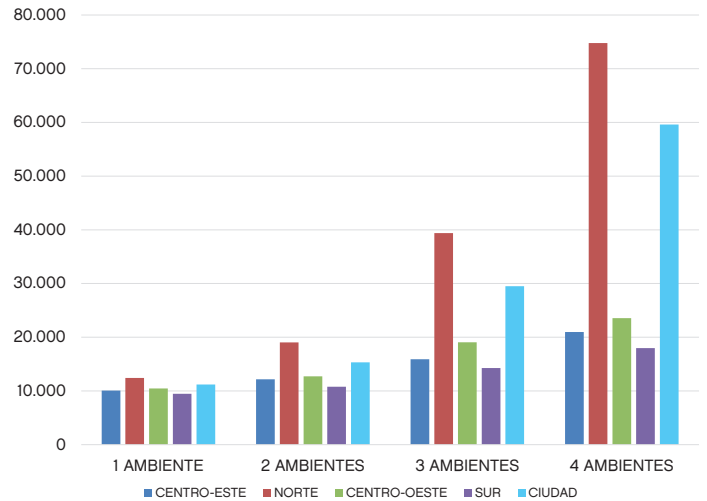
no presenta oferta.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

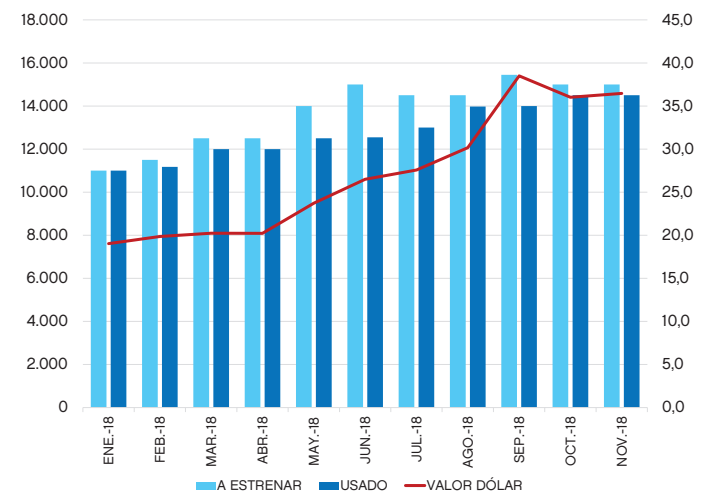


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por zonas

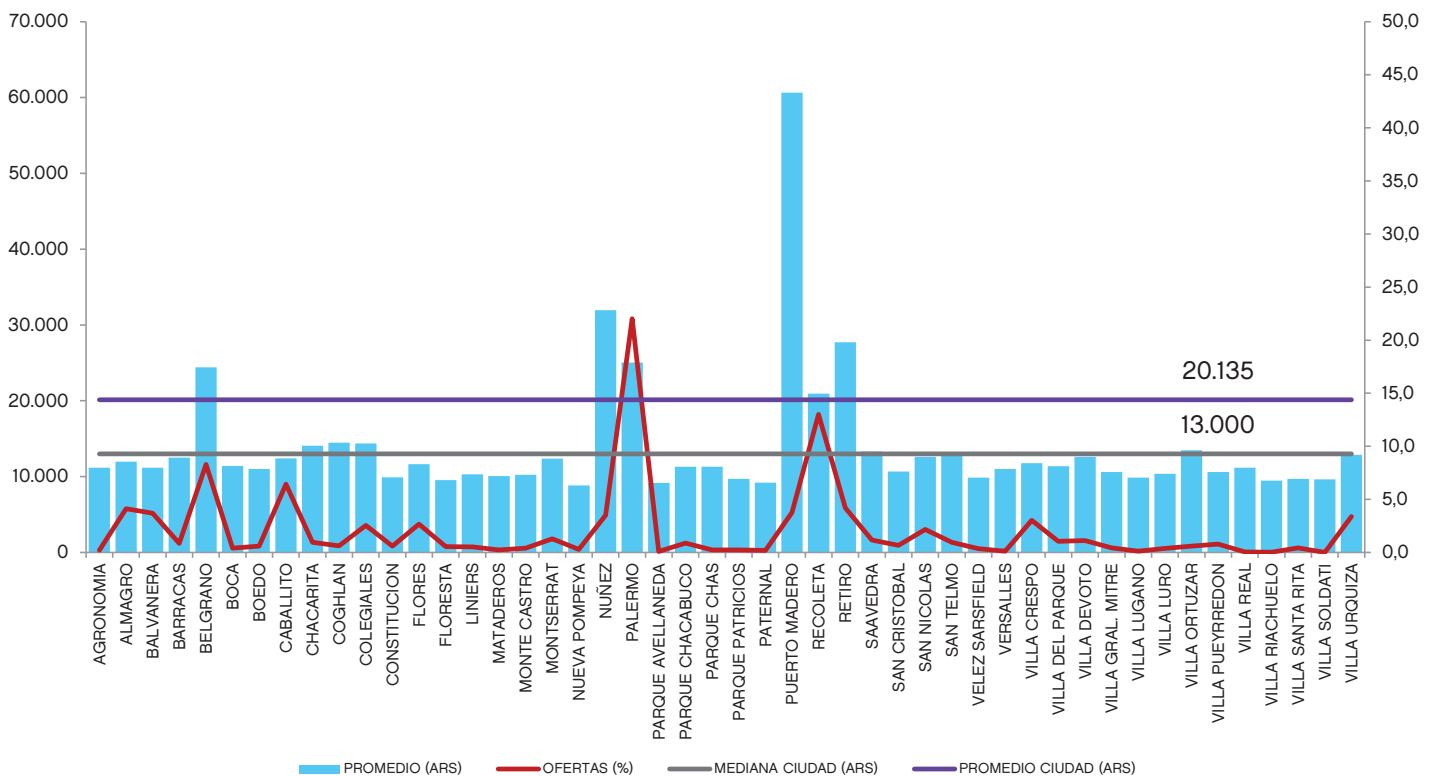


Zonas	Promedio de superficie	Promedio ARS/m²	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	46,0	294,1	12.000
NORTE	73,9	418,4	18.500
CENTRO-OESTE	47,0	301,9	13.000
SUR	47,1	256,7	11.000
CIUDAD	61,1	357,4	14.500

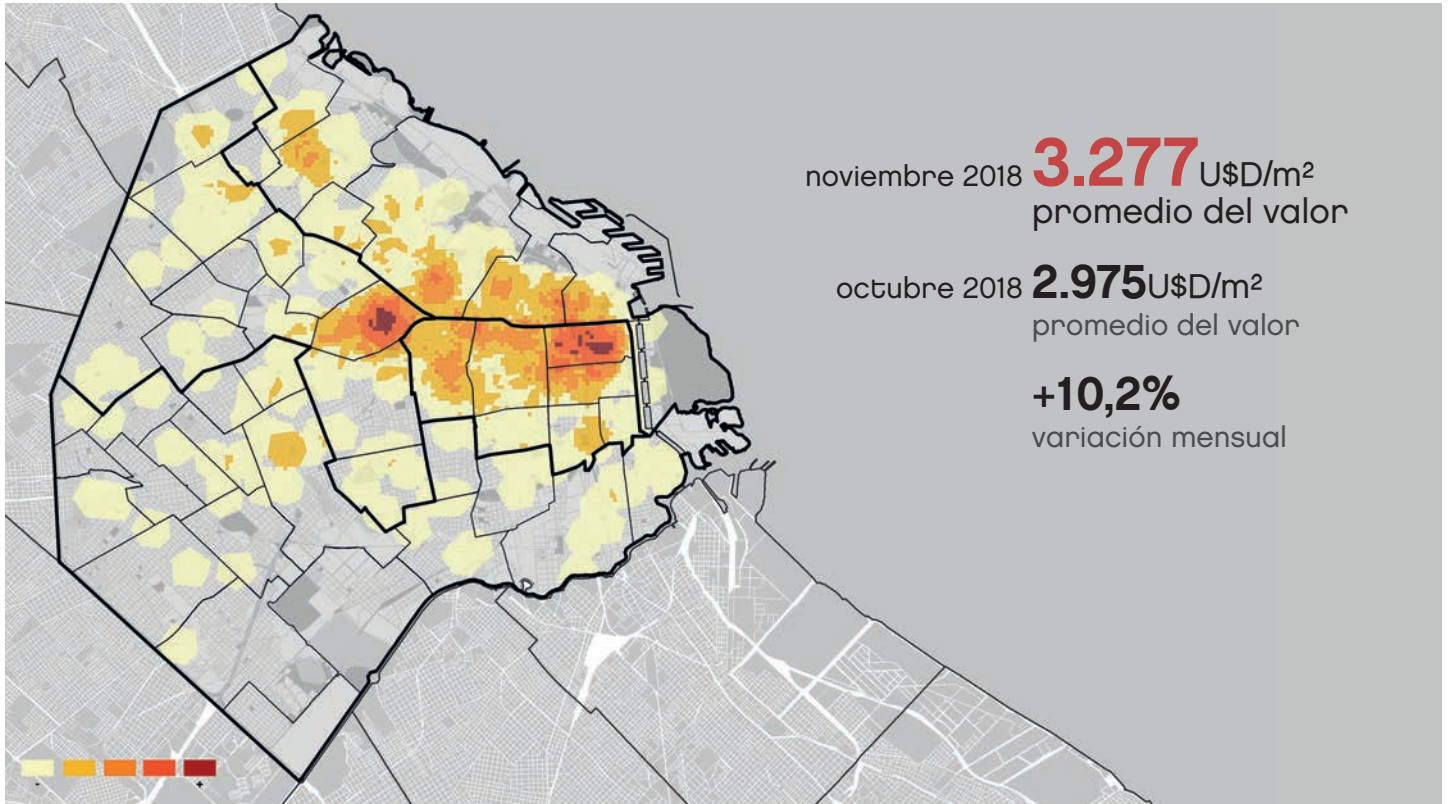
Variación mensual (USD), comparando deptos. estrenar-usados



Valor promedio de los últimos 12 meses (diciembre 2017–noviembre 2018)



Locales comerciales en venta • noviembre 2018



Valor promedio de locales en venta (U\$D/m²) y distribución de ofertas según cantidad

11 barrios

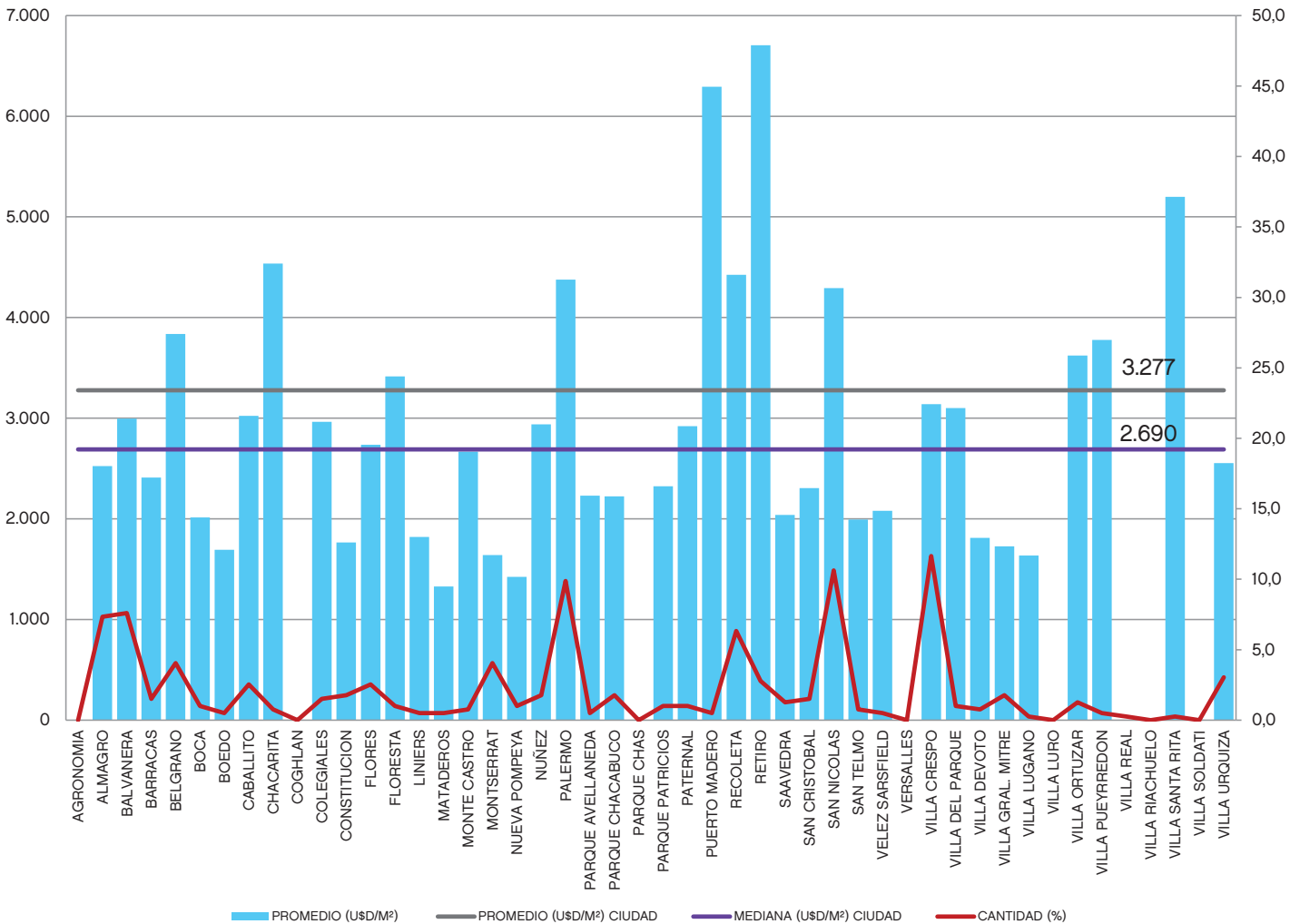
por encima del promedio de la ciudad.

29 barrios

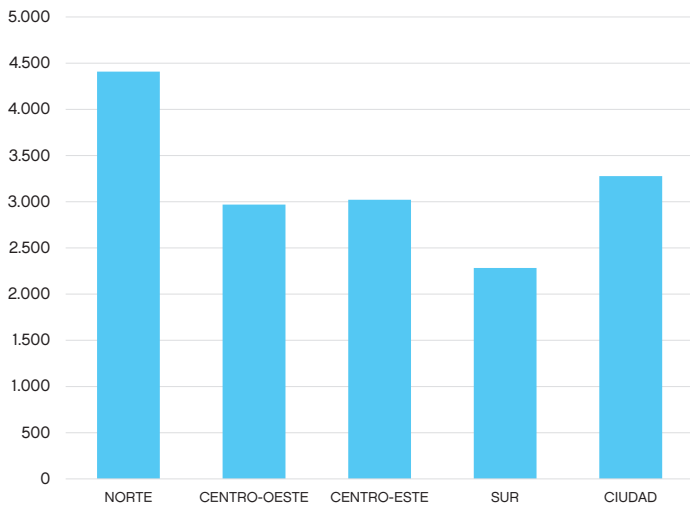
por debajo del promedio Ciudad.

8 barrios

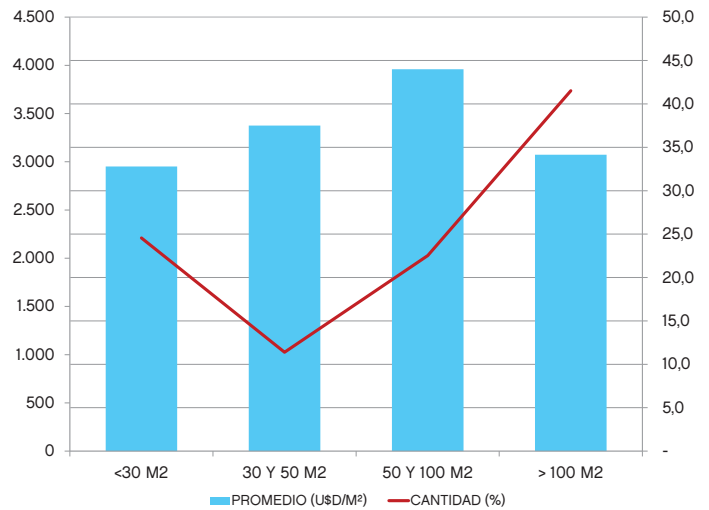
no registran oferta.



USD/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²

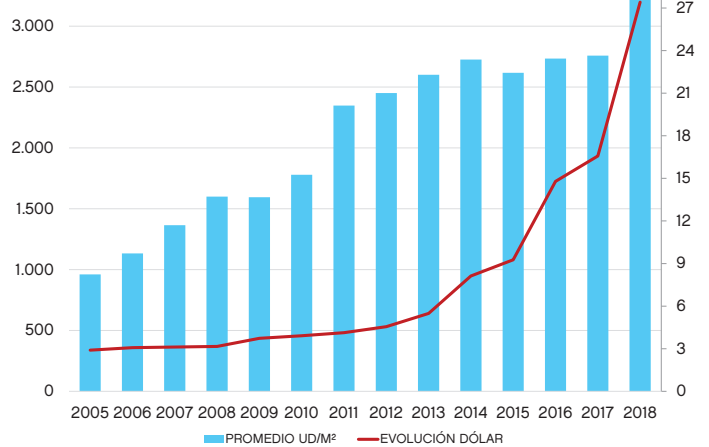


14,8%
de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar:

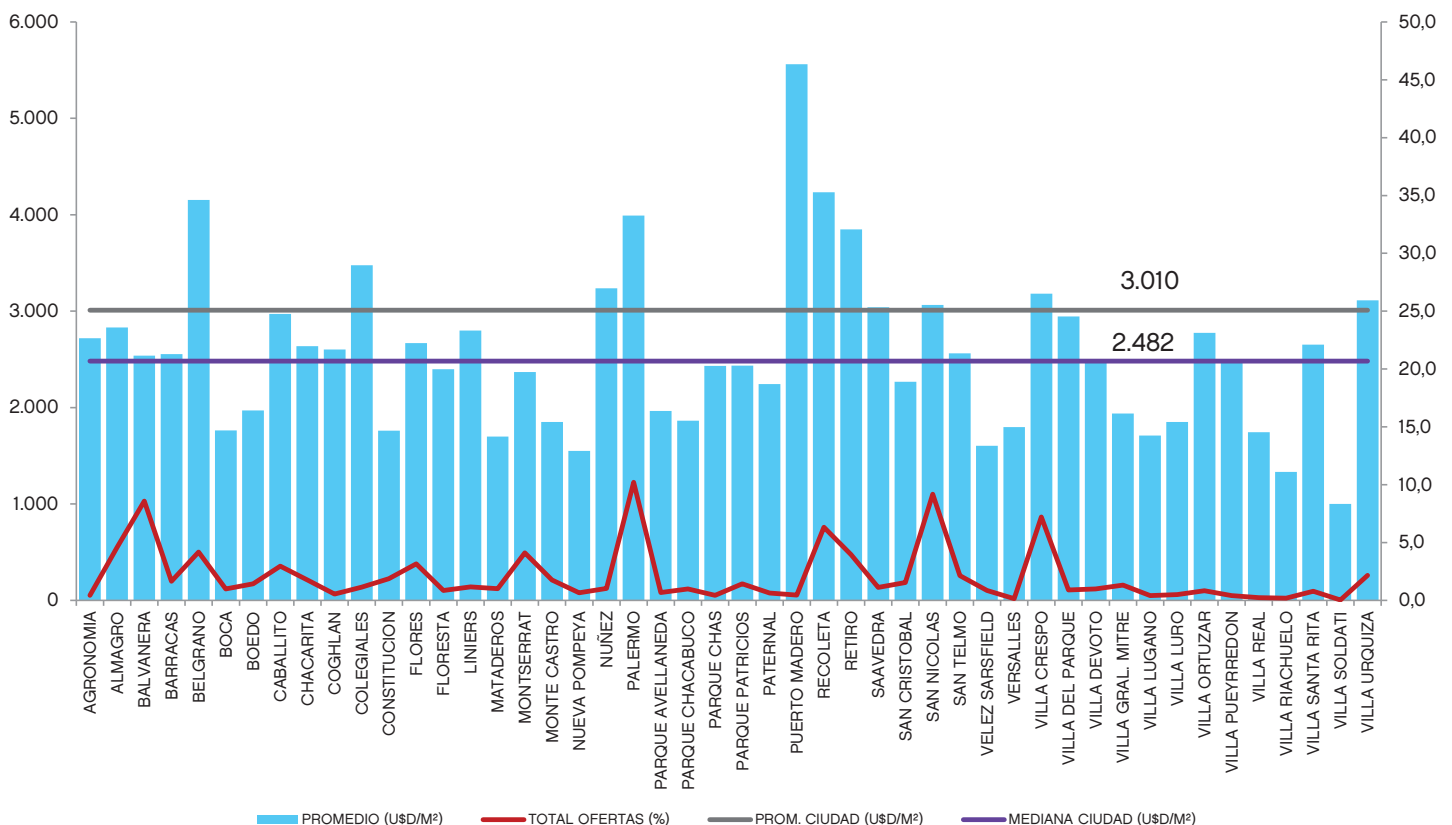
+2,9%
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

6 barrios sin oferta.
Agronomía, Parque Chas, Versalles, Coghlan, Villa Luro, Villa Riachuelo, Villa Real y Villa Soldati.

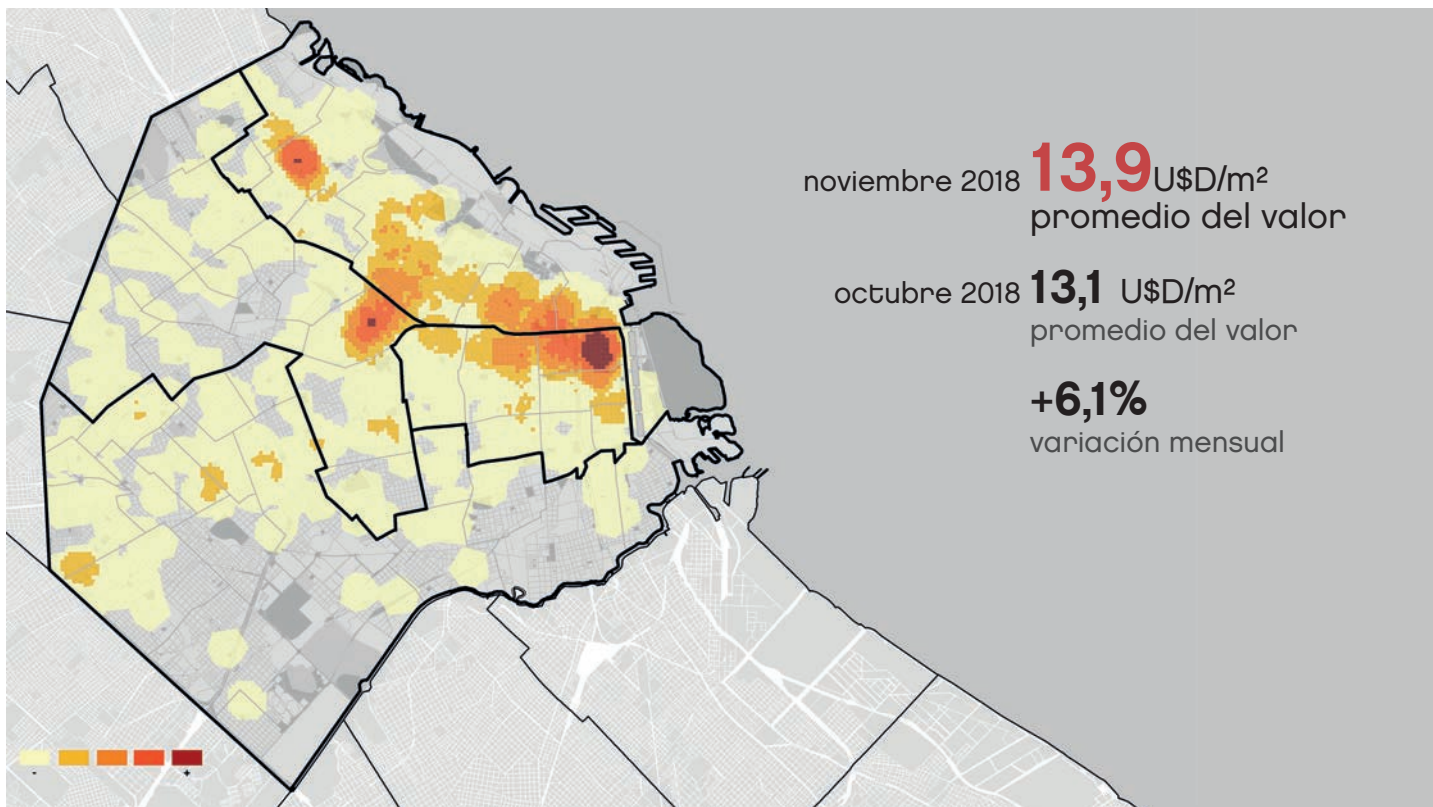
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Locales comerciales en alquiler • noviembre 2018



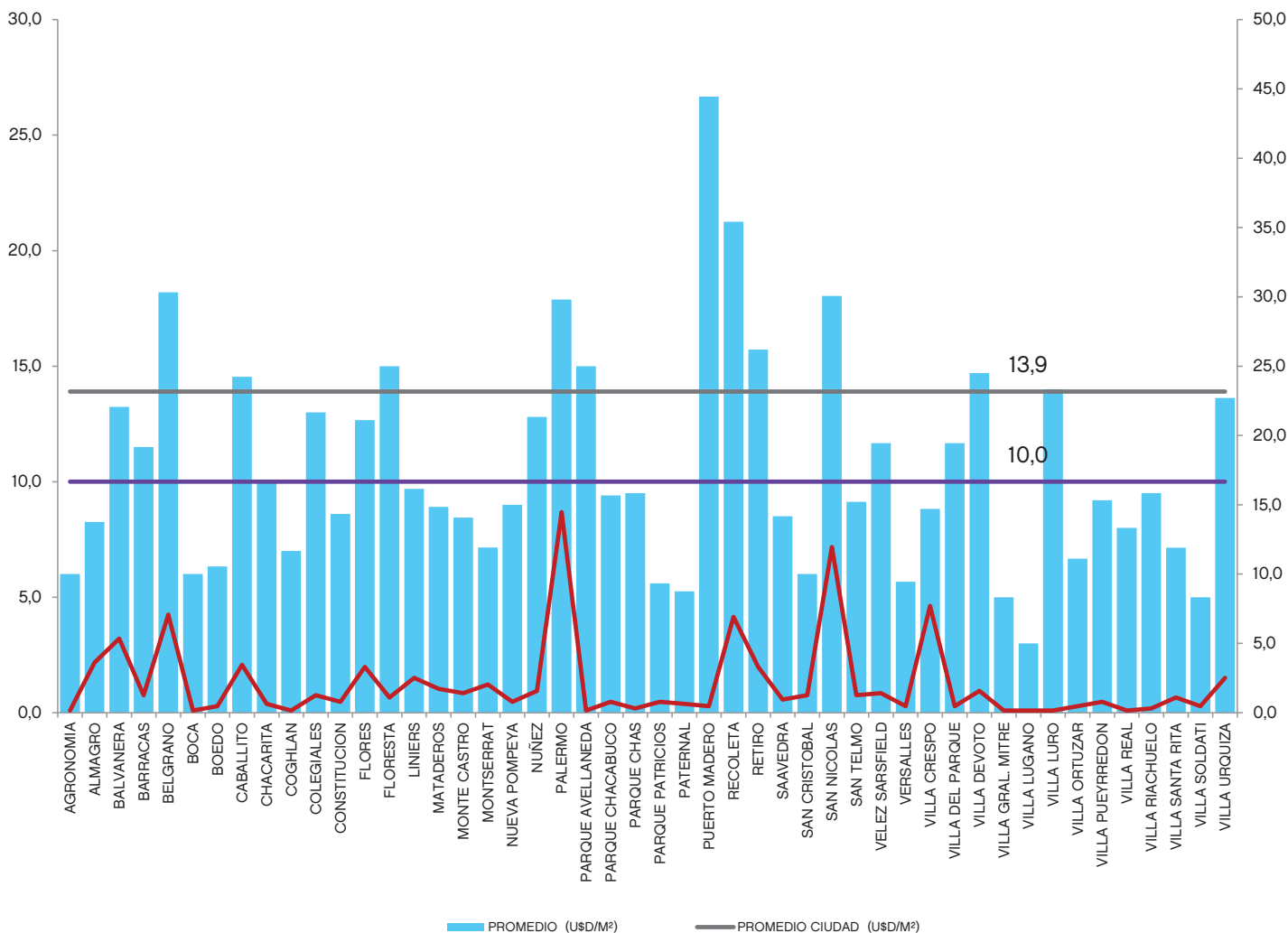
Valor promedio de locales en alquiler (USD/m²) y distribución de ofertas según cantidad

11 barrios

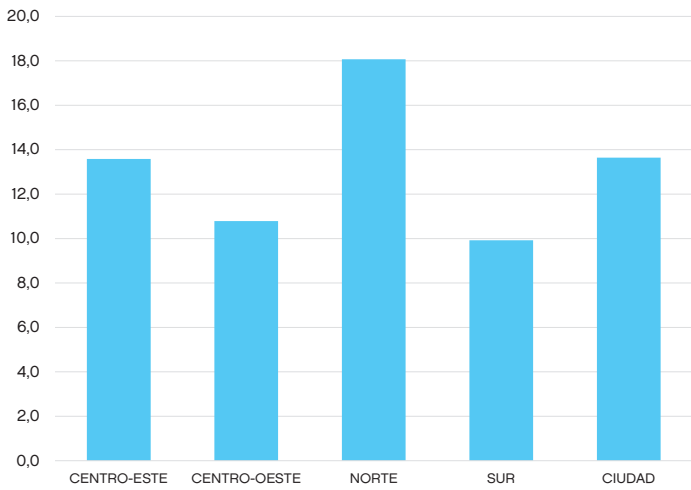
por encima del promedio Ciudad.

37 barrios

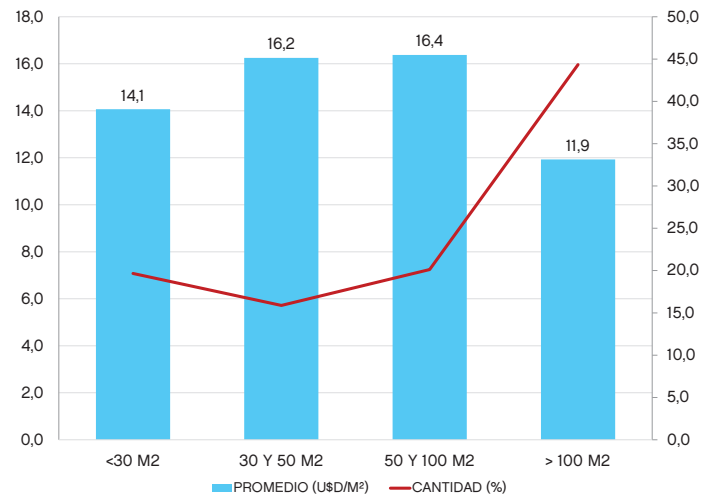
por debajo del promedio Ciudad.



U\$/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



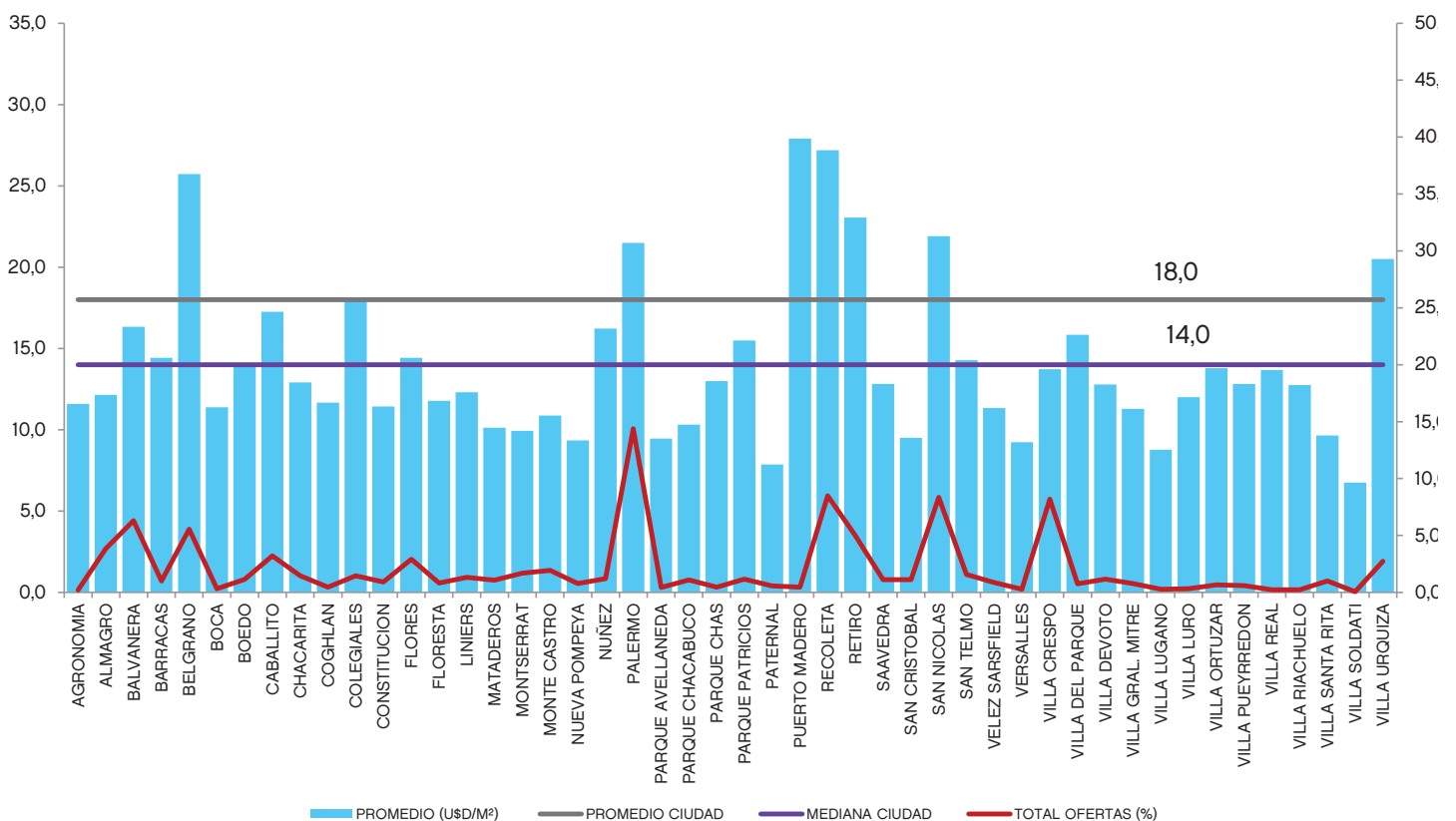
13,2%
de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar:

26,1%
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

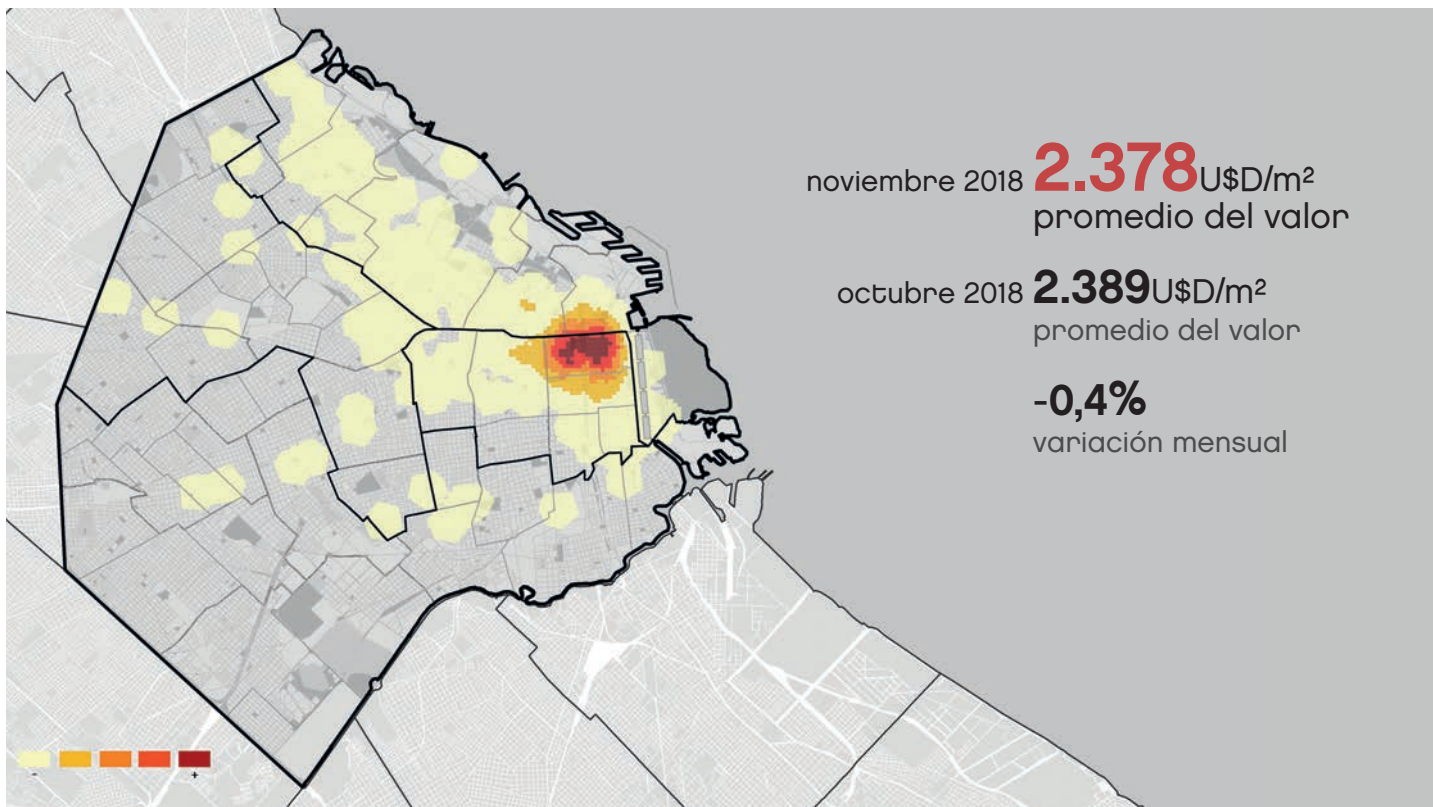
Evolución mensual de los promedio de alquileres (U\$/m²)



Total anual por barrio



Oficinas en venta • noviembre 2018



noviembre 2018 **2.378** U\$/m²
promedio del valor

octubre 2018 **2.389** U\$/m²
promedio del valor

-0,4%
variación mensual

Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

15 barrios

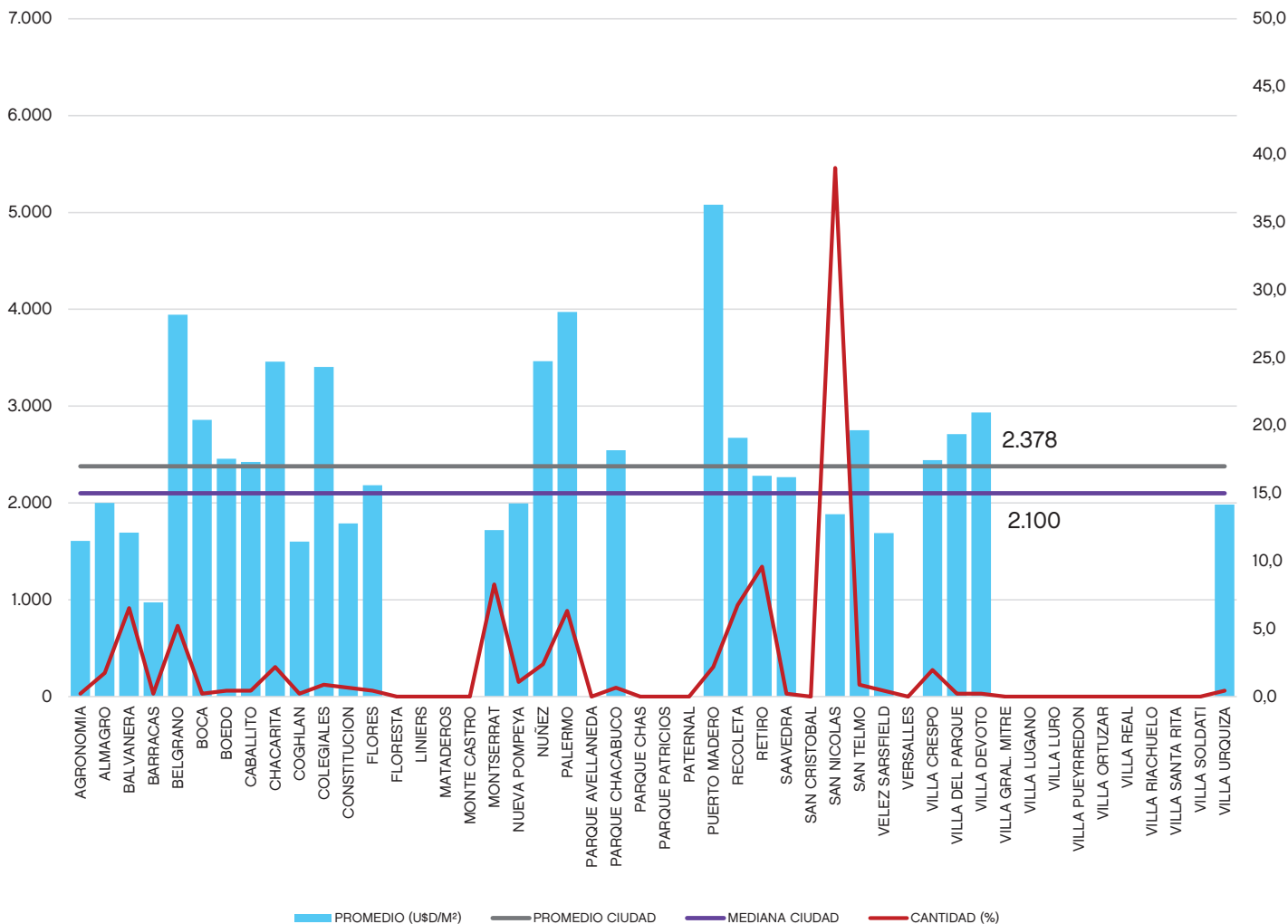
por encima del promedio Ciudad.

14 barrios

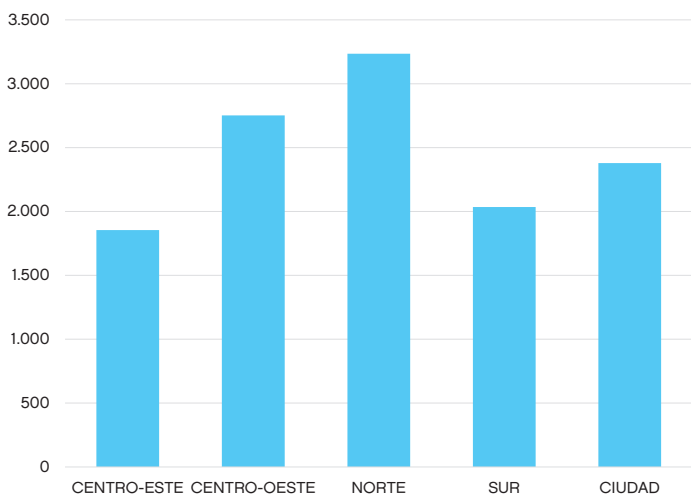
por debajo del promedio Ciudad.

19 barrios

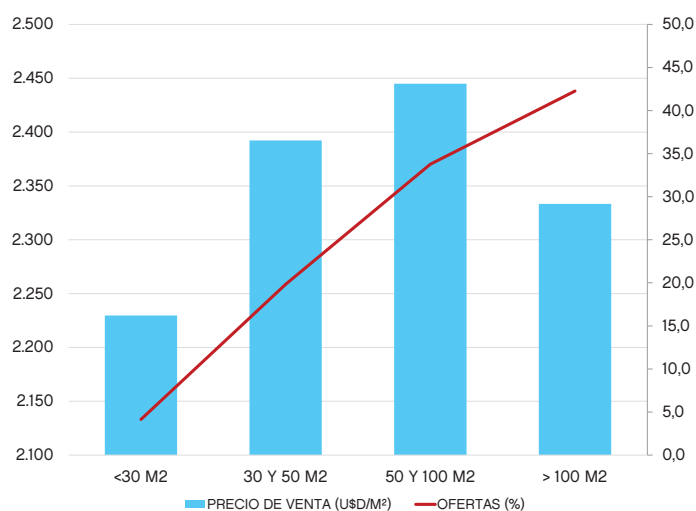
no registran ofertas.



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



Distribución porcentual de ofertas por m²



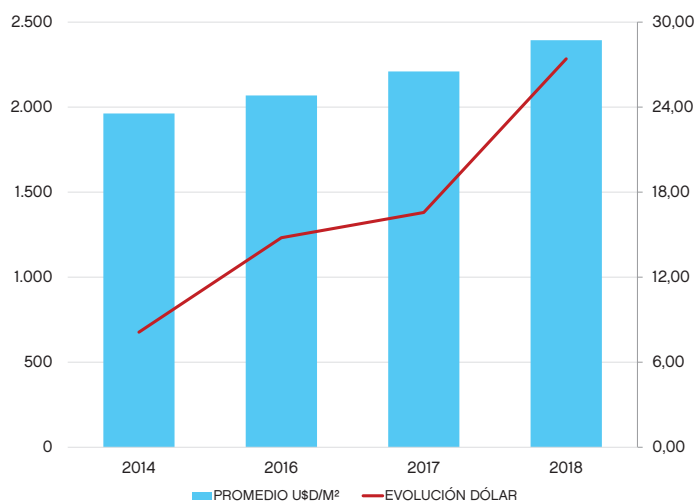
73,4% de la oferta se concentra en San Nicolás, Retiro, Montserrat, Recoleta, Balvanera.

15,9% de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

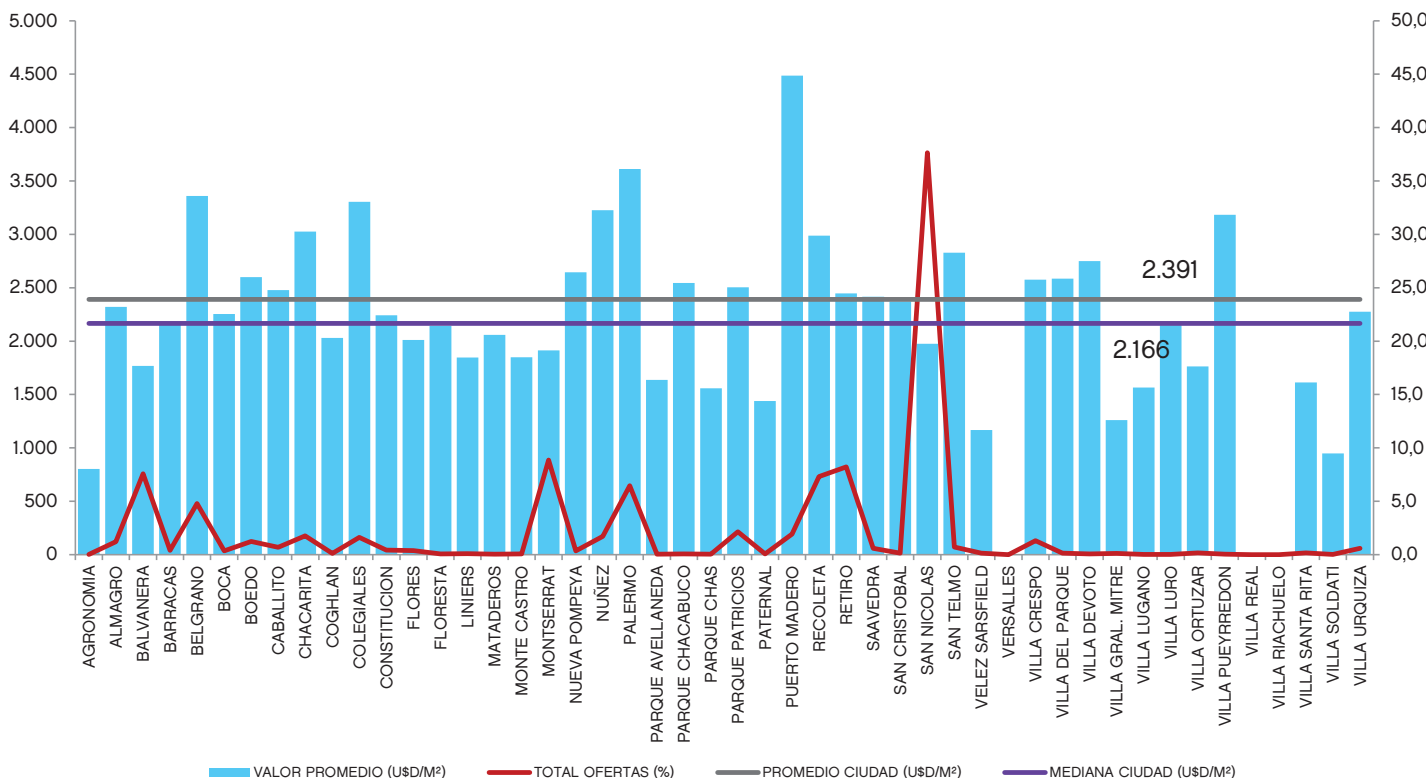
+60,9% más caro el valor de la oficina a estrenar comparado con el usado.

129,3 m² promedio del tamaño de las oficinas ofertadas en San Nicolás. El promedio del tamaño a nivel ciudad es **162,5 m²**.

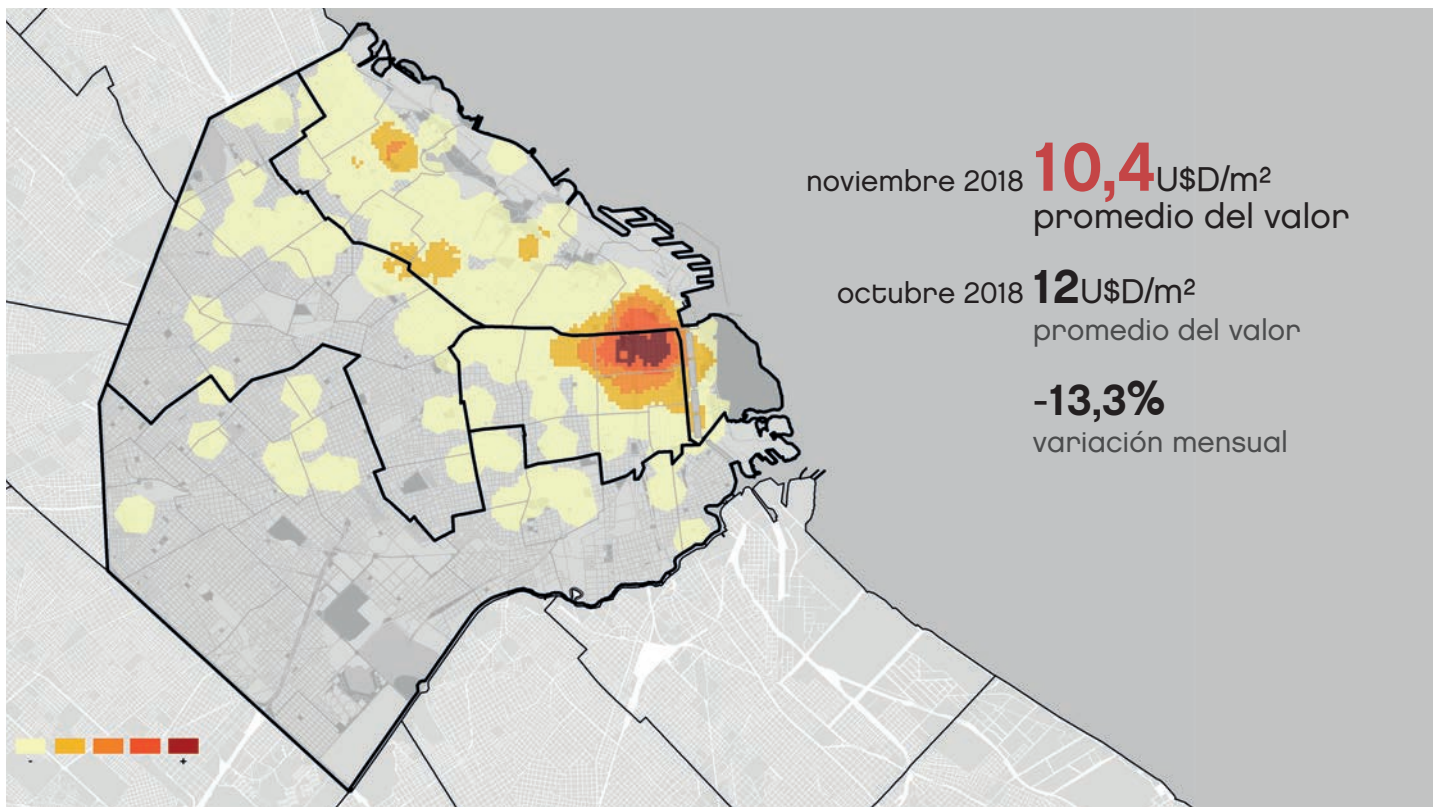
Evolución histórica



Total anual por Barrio



Oficinas en alquiler • noviembre 2018



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

9 barrios

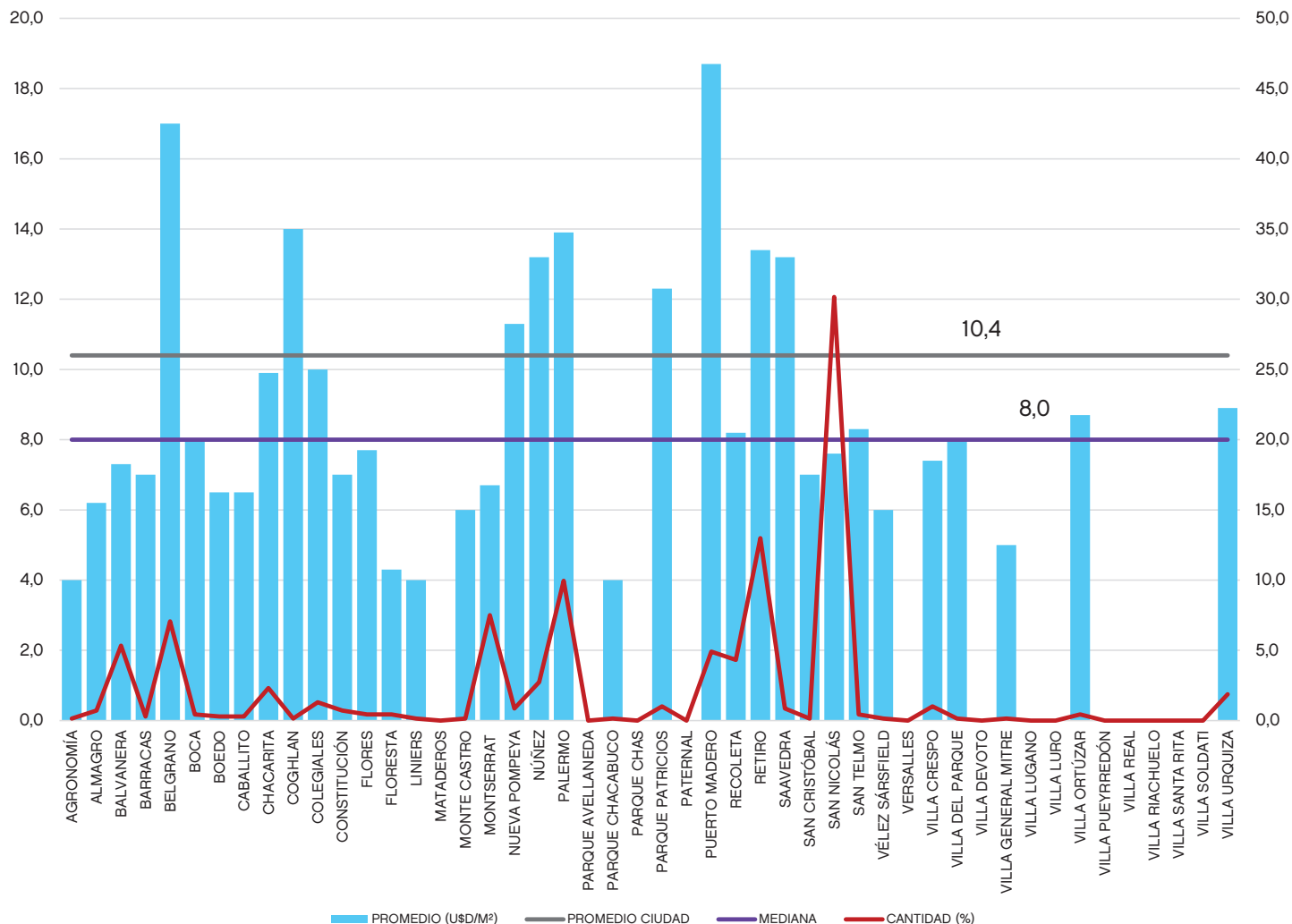
por encima del promedio Ciudad.

26 barrios

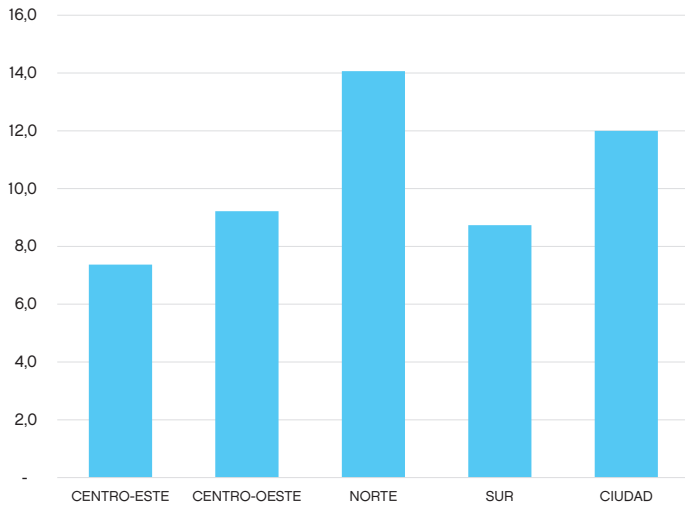
por debajo del promedio Ciudad.

13 barrios

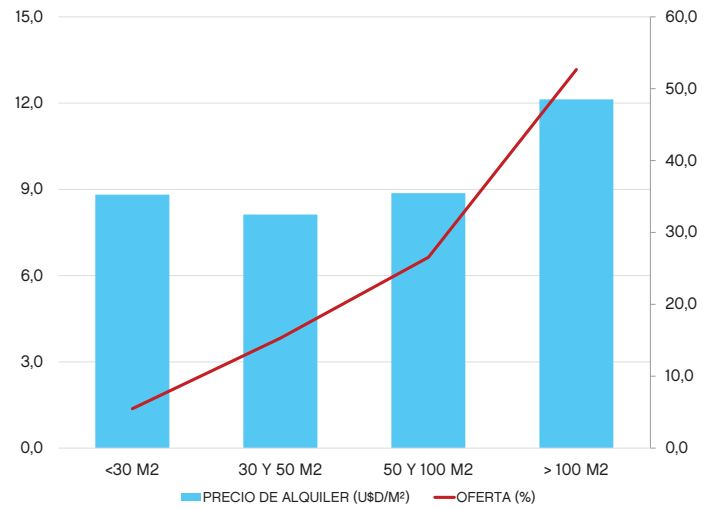
no registran ofertas.



USD/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



30,2%

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

12,7%

de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

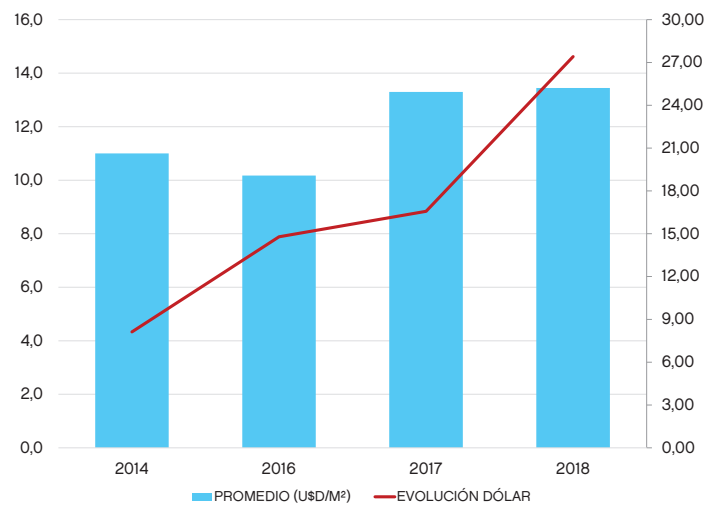
+28,7%

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

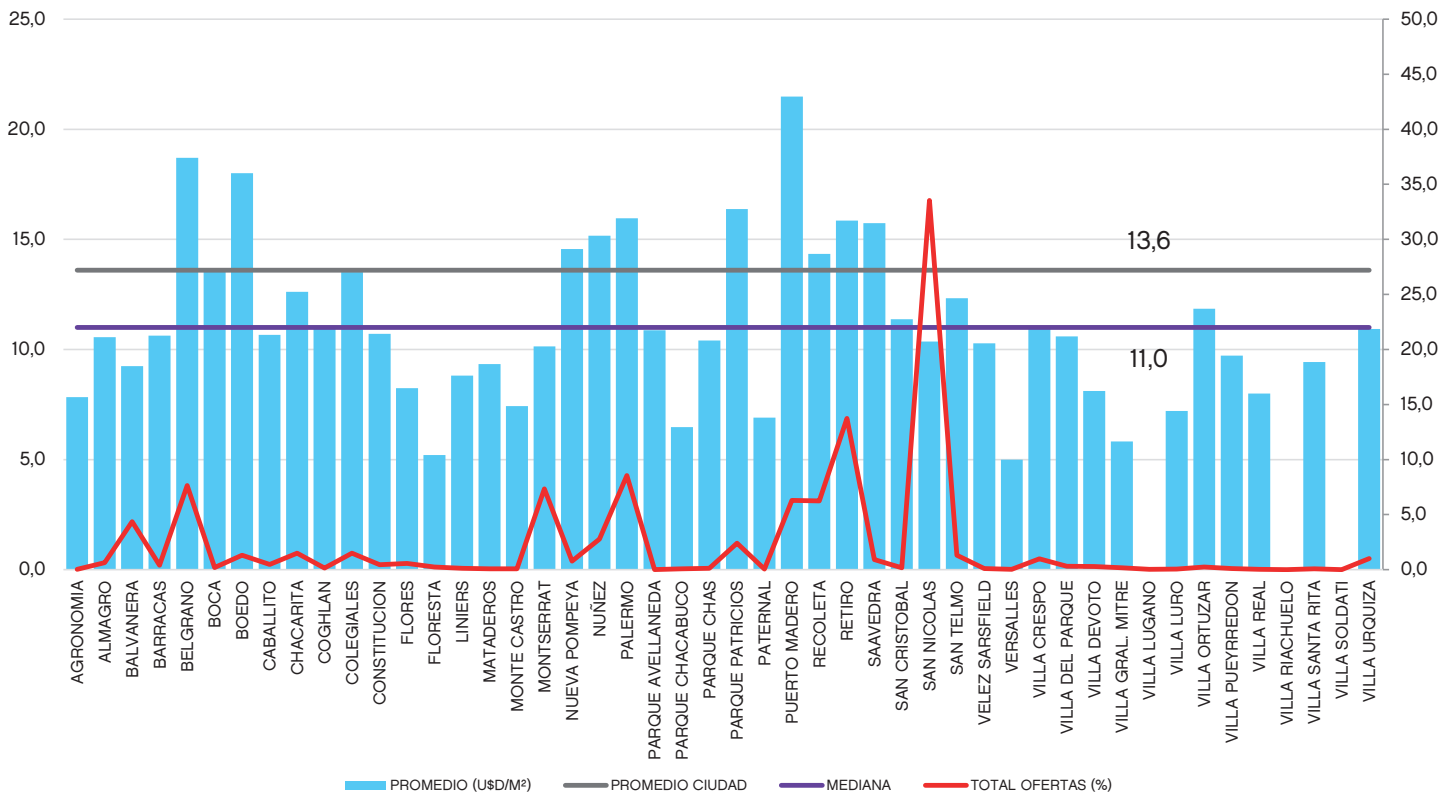
13 barrios

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