

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

DICIEMBRE 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	
diciembre 2018	411.497 m ²	126 obras
noviembre 2018	454.172 m ²	193 obras (-9,4%)
diciembre 2017	244.422 m ²	106 obras (+68,4%)
	+5.000 m²	
diciembre 2018	243.977 m ²	17 obras
noviembre 2018	224.791 m ²	18 obras (+9%)
diciembre 2017	105.417 m ²	7 obras (+131%)

Finales de obra

	total obras	
diciembre 2018	74.760 m ²	90 obras
noviembre 2018	180.285 m ²	180 obras (-58,5%)
diciembre 2017	97.218 m ²	92 obras (-23,1%)
	+5.000 m²	
diciembre 2018	97.218 m ²	3 obras
noviembre 2018	38.805 m ²	5 obras (-51%)
diciembre 2017	35.861 m ²	5 obras (-47%)

Obras iniciadas

diciembre 2018	192.933 m ²	94 obras
noviembre 2018	230.985 m ²	129 obras (-16,5%)
diciembre 2017	205.566 m ²	101 obras (-6,2%)

Terrenos en venta

diciembre 2018	2.431 USD/m ²	promedio del valor
noviembre 2018	2.627 USD/m ²	promedio del valor
	-7,5%	variación mensual

Departamentos a estrenar en venta

diciembre 2018	3.682 USD/m ²	promedio del valor
noviembre 2018	3.663 USD/m ²	promedio del valor
	+0,5%	variación mensual
	+12,5%	% variación estrenar/usado

Departamentos usados en venta

diciembre 2018	3.272 USD/m ²	promedio del valor
noviembre 2018	3.352 USD/m ²	promedio del valor
	-2,3%	variación mensual
	-12,5%	% variación estrenar/usado

Departamentos a estrenar en alquiler

diciembre 2018	15.000 \$	valor de la mediana
noviembre 2018	15.000 \$	valor de la mediana
	0%	variación mensual
	0%	% variación estrenar/usado

Departamentos usados en alquiler

diciembre 2018	15.000 \$	mediana del valor
noviembre 2018	14.500 \$	valor de la mediana
	+3,4%	variación mensual
	0%	% variación estrenar/usado

2018 DICIEMBRE DINÁMICA URBANA

Locales comerciales en venta

diciembre 2018	3.221 USD/m ²	promedio del valor
noviembre 2018	3.277 USD/m ²	promedio del valor
	-1,7%	variación mensual

Locales comerciales en alquiler

diciembre 2018	12,9 USD/m ²	promedio del valor
noviembre 2018	13,9 USD/m ²	promedio del valor
	-7,2%	variación mensual

Oficinas en venta

diciembre 2018	2.393 USD/m ²	promedio del valor
noviembre 2018	2.378 USD/m ²	promedio del valor
	+0,6%	variación mensual

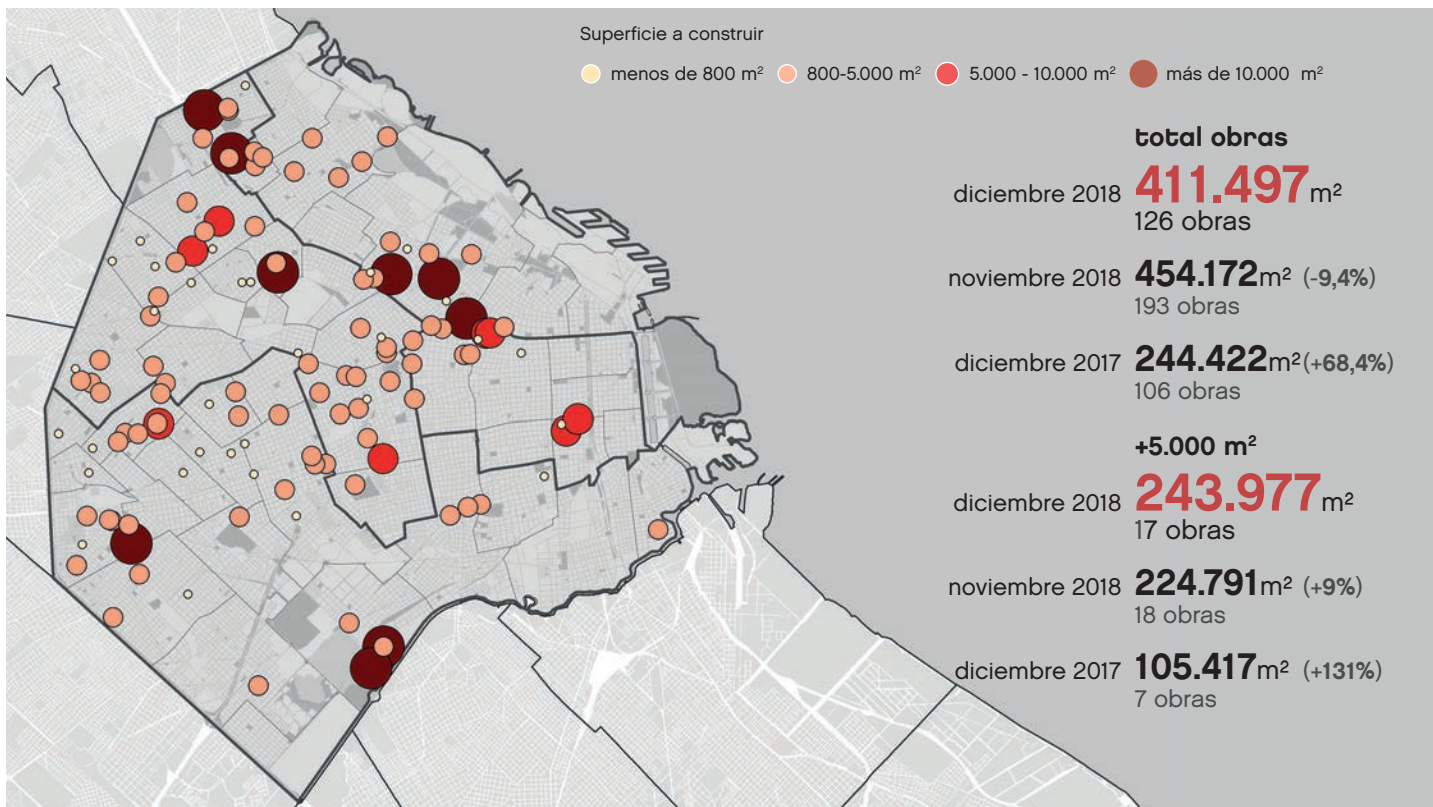
Oficinas en alquiler

diciembre 2018	10,8 USD/m ²	promedio del valor
noviembre 2018	10,4 USD/m ²	promedio del valor
	+3,8%	variación mensual

- 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 • diciembre 2018



Obras nuevas registradas por barrio

20 barrios

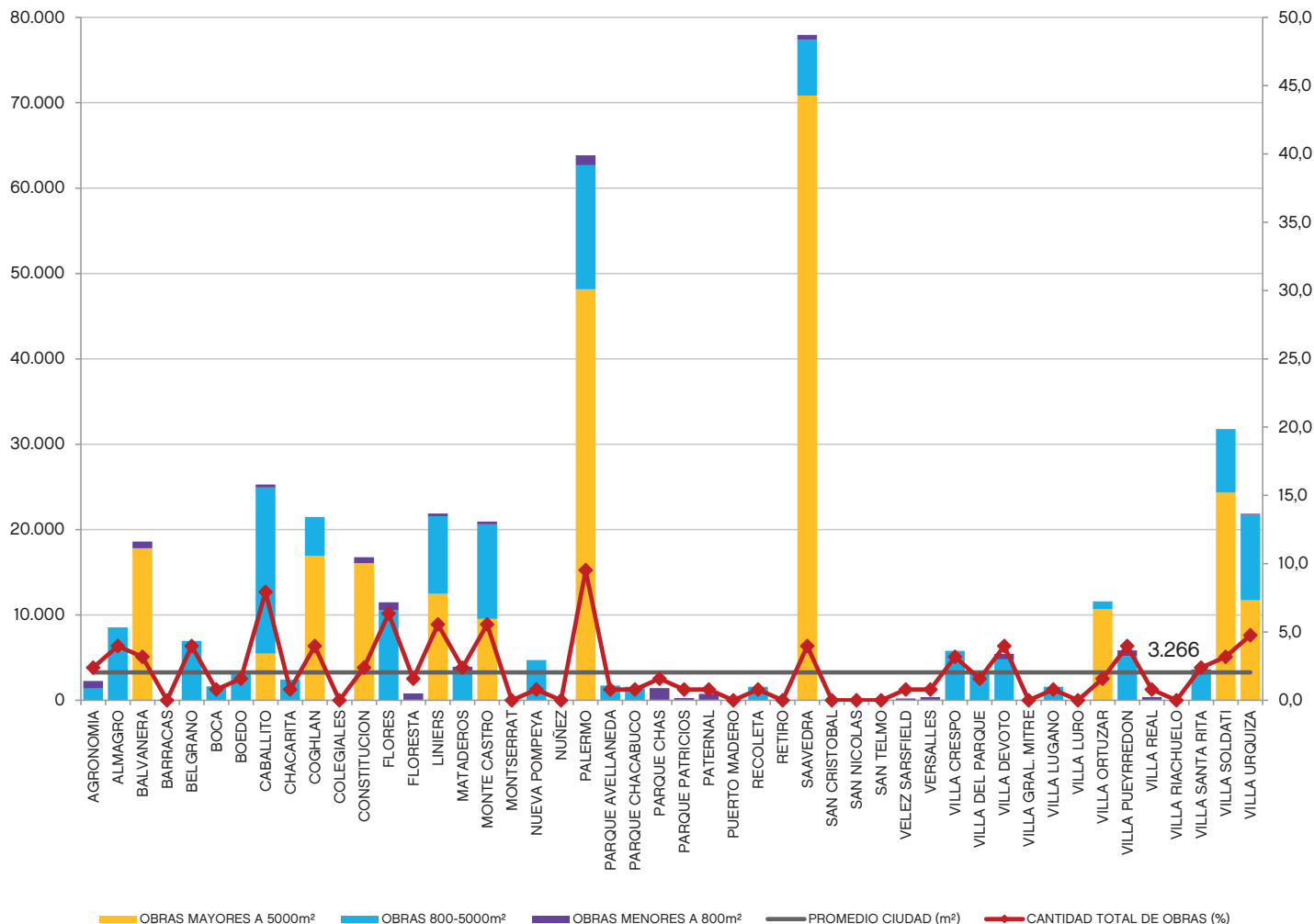
por encima del promedio Ciudad.

16 barrios

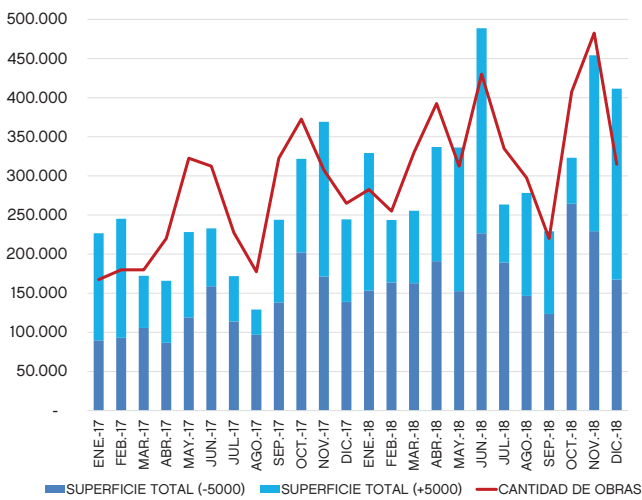
por debajo del promedio Ciudad.

12 barrios

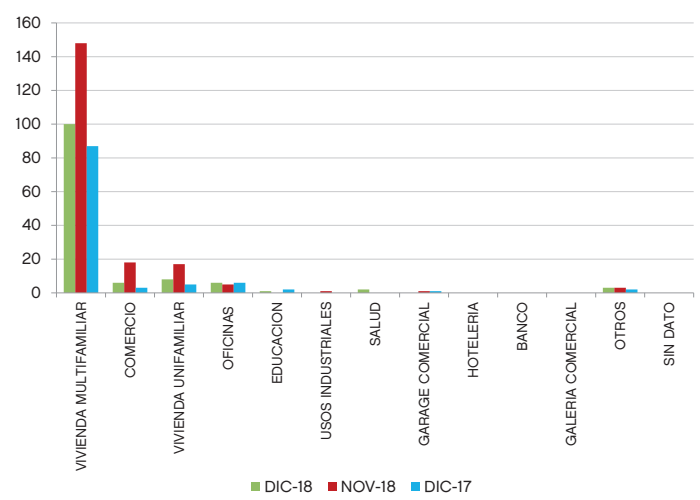
no registraron obras nuevas.



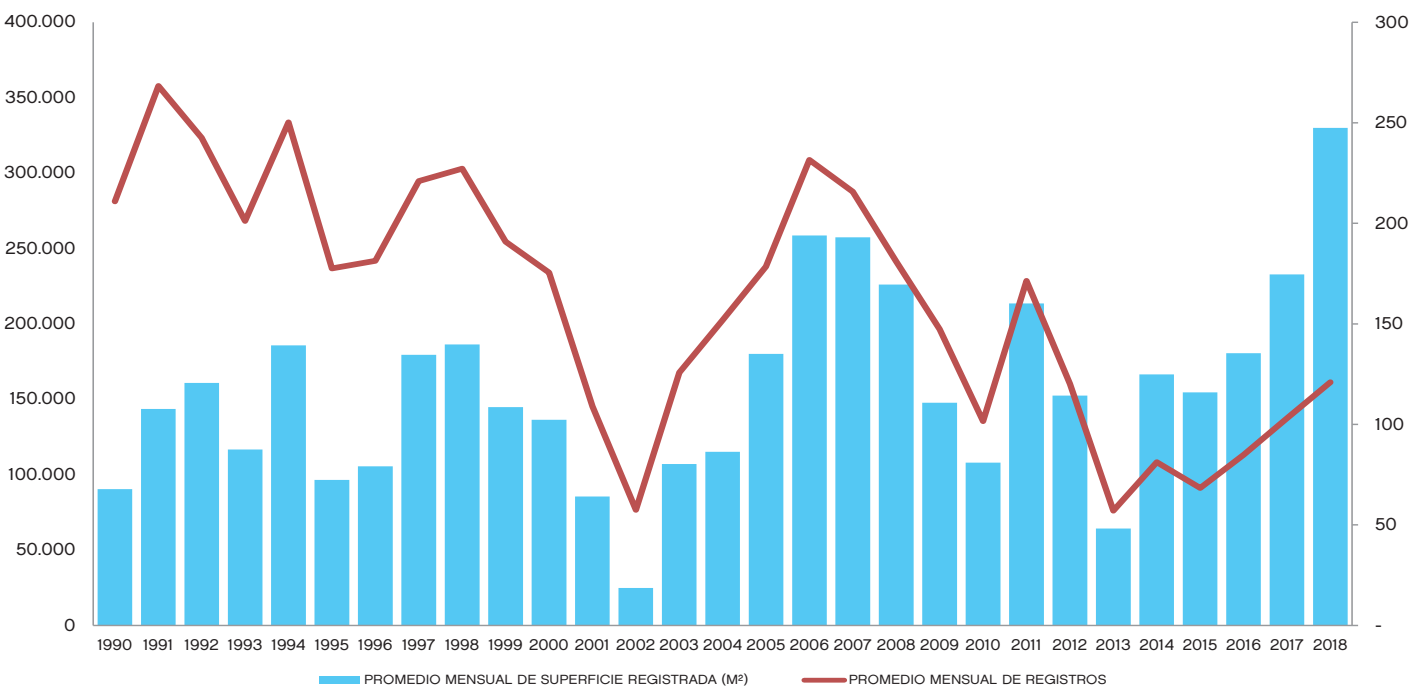
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-18



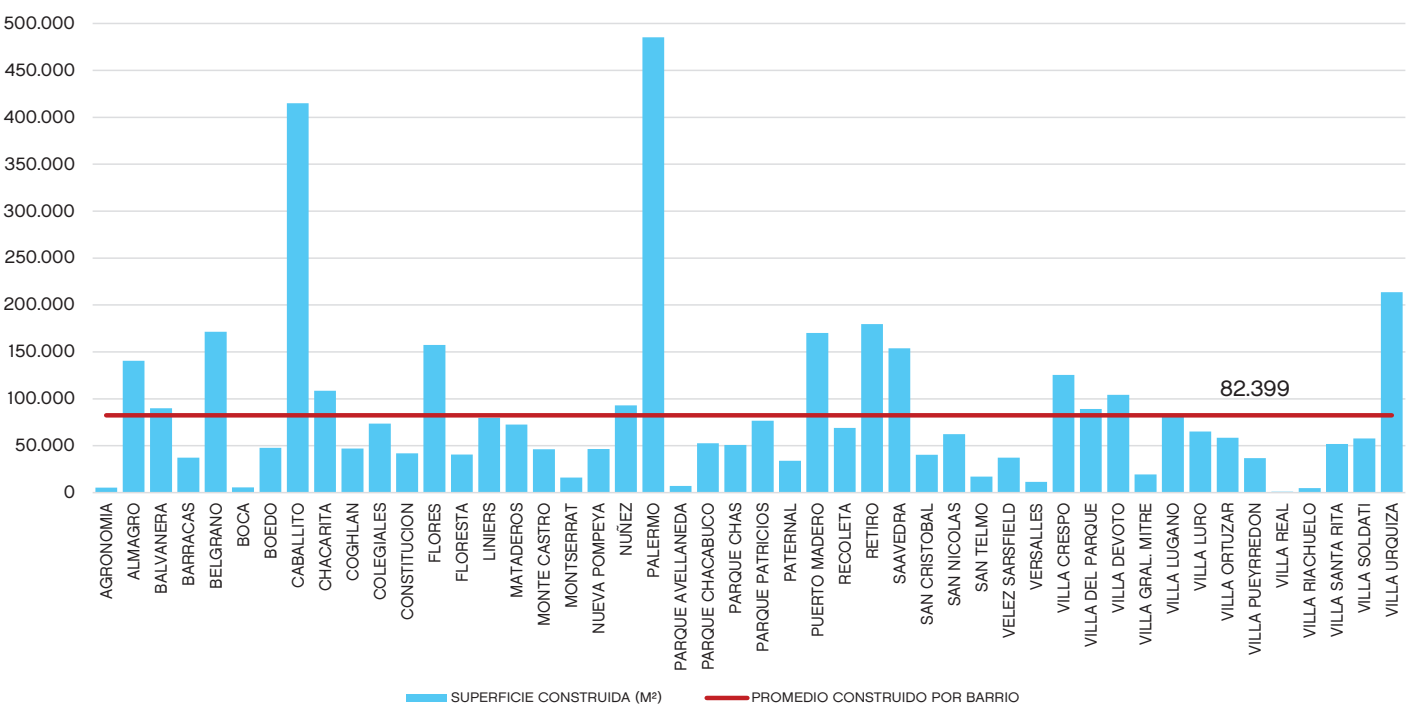
Destino de usos



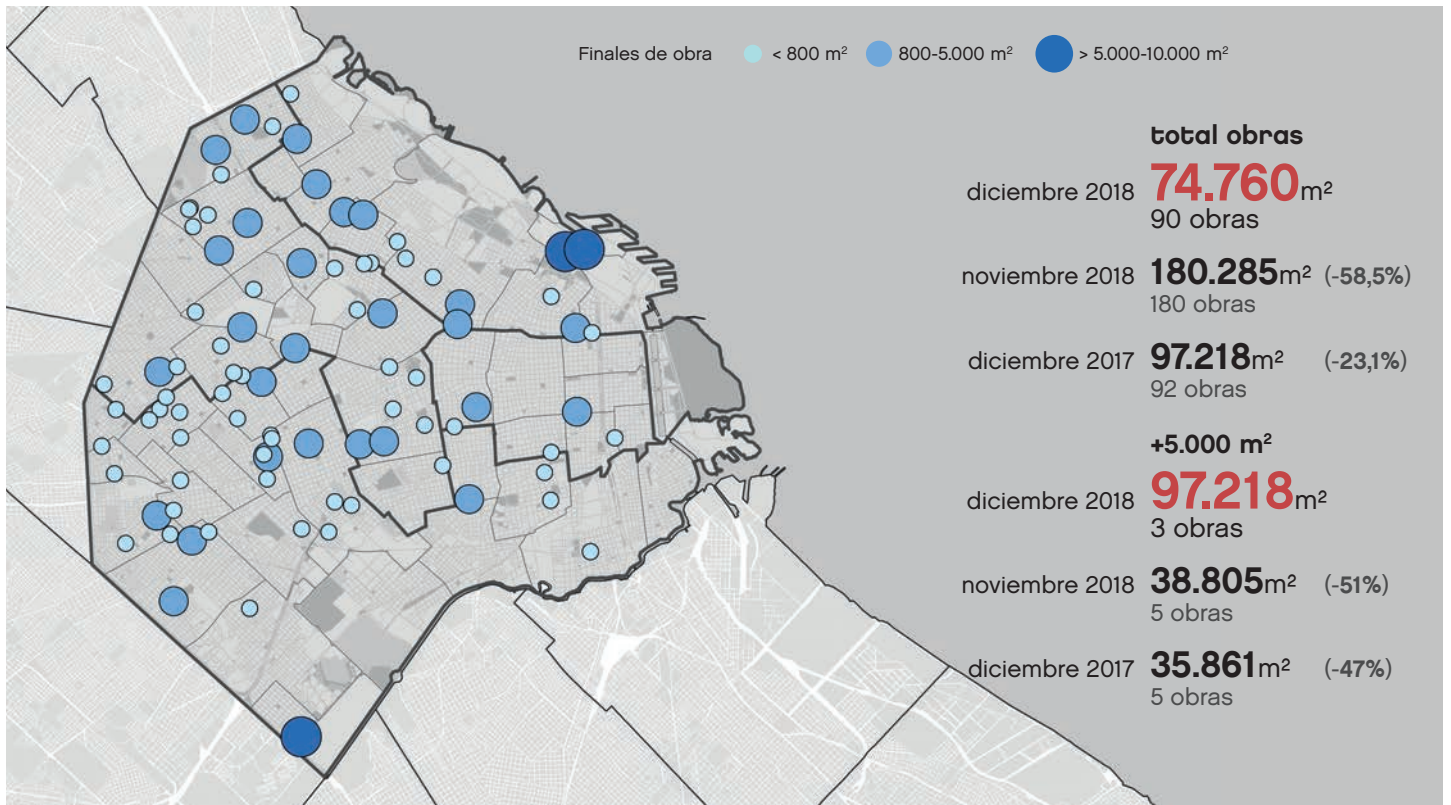
Evolución histórica



Total anual por barrio



Finales de obra • diciembre 2018



Finales de obra por barrio

23 barrios

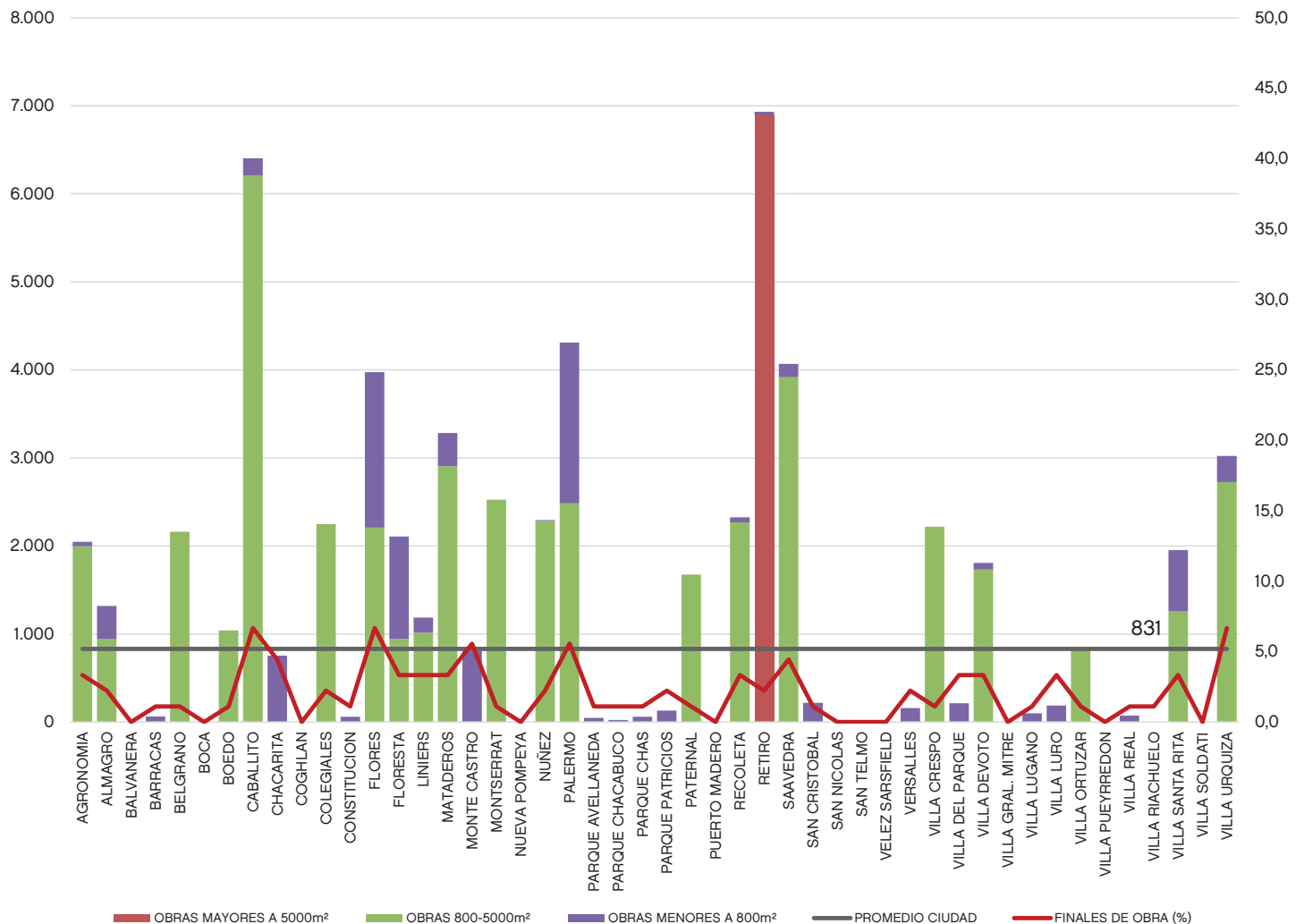
por encima del promedio Ciudad.

14 barrios

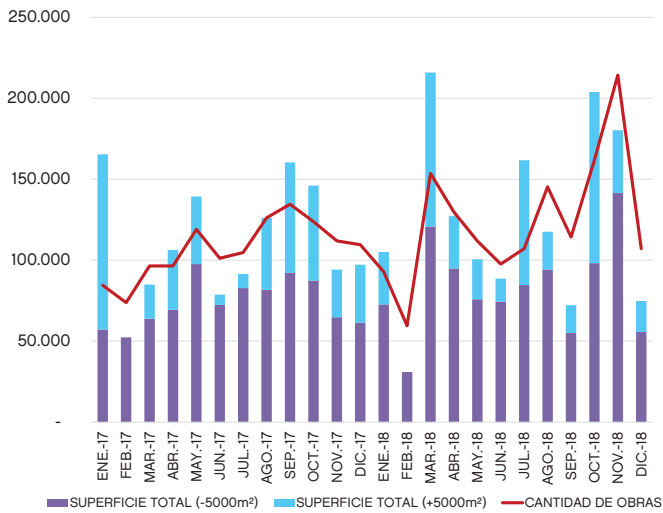
por debajo del promedio Ciudad.

11 barrios

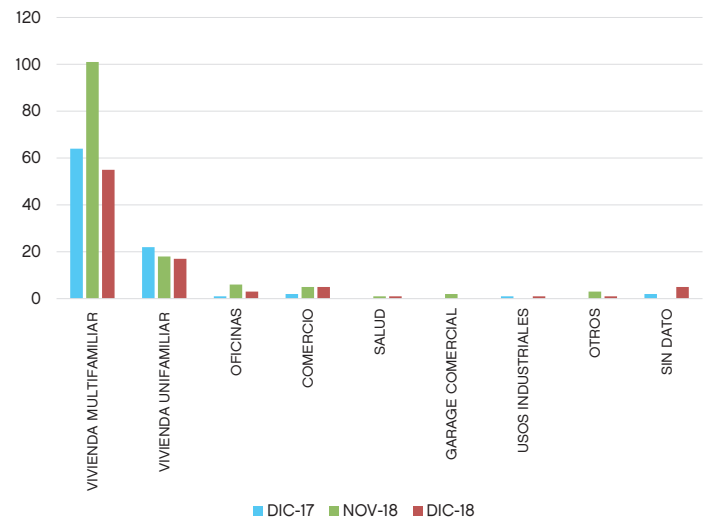
no registran finales de obra.



Finales de obra según superficie



Cantidad según el Uso



Promedio de la obra

DICIEMBRE 2018: **831** m²

NOVIEMBRE 2018: **1.002** m²

DICIEMBRE 2017: **1.057** m²

Superficie

50,9%

5 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²

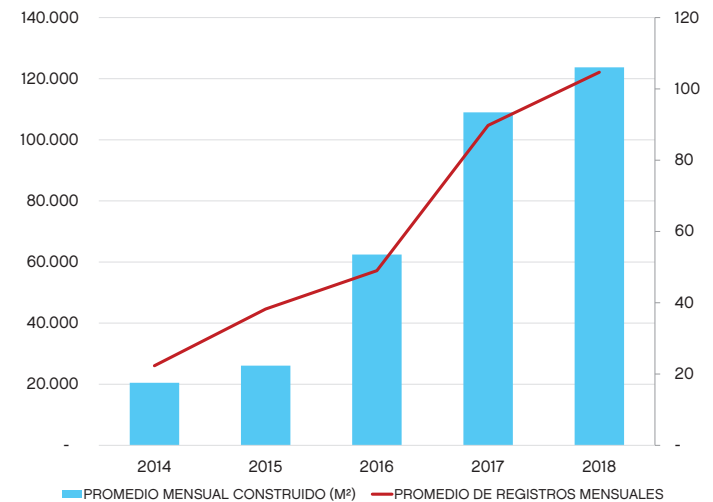
Recoleta, Retiro, Caballito, Villa Riachuelo y Palermo.

Cantidad según el Uso

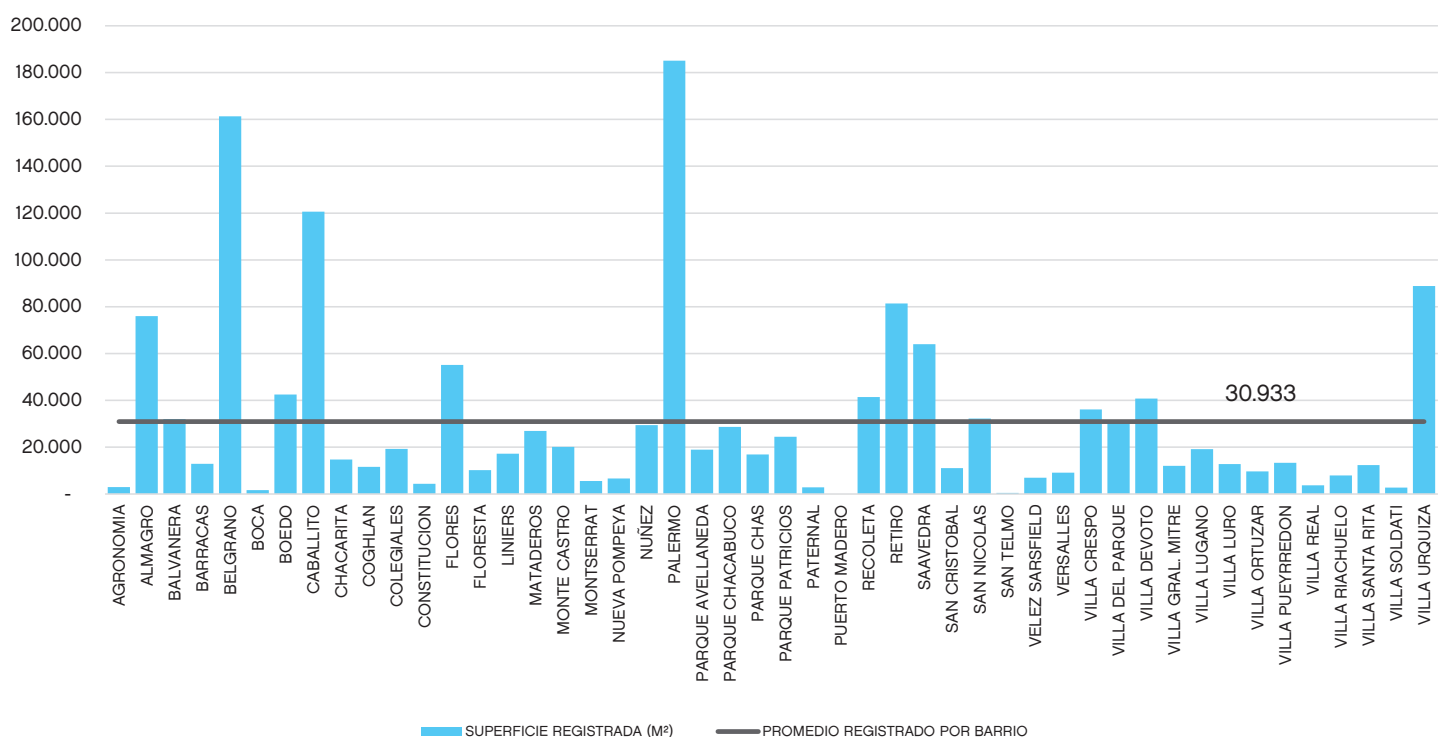
62,5% viviendas multifamiliares

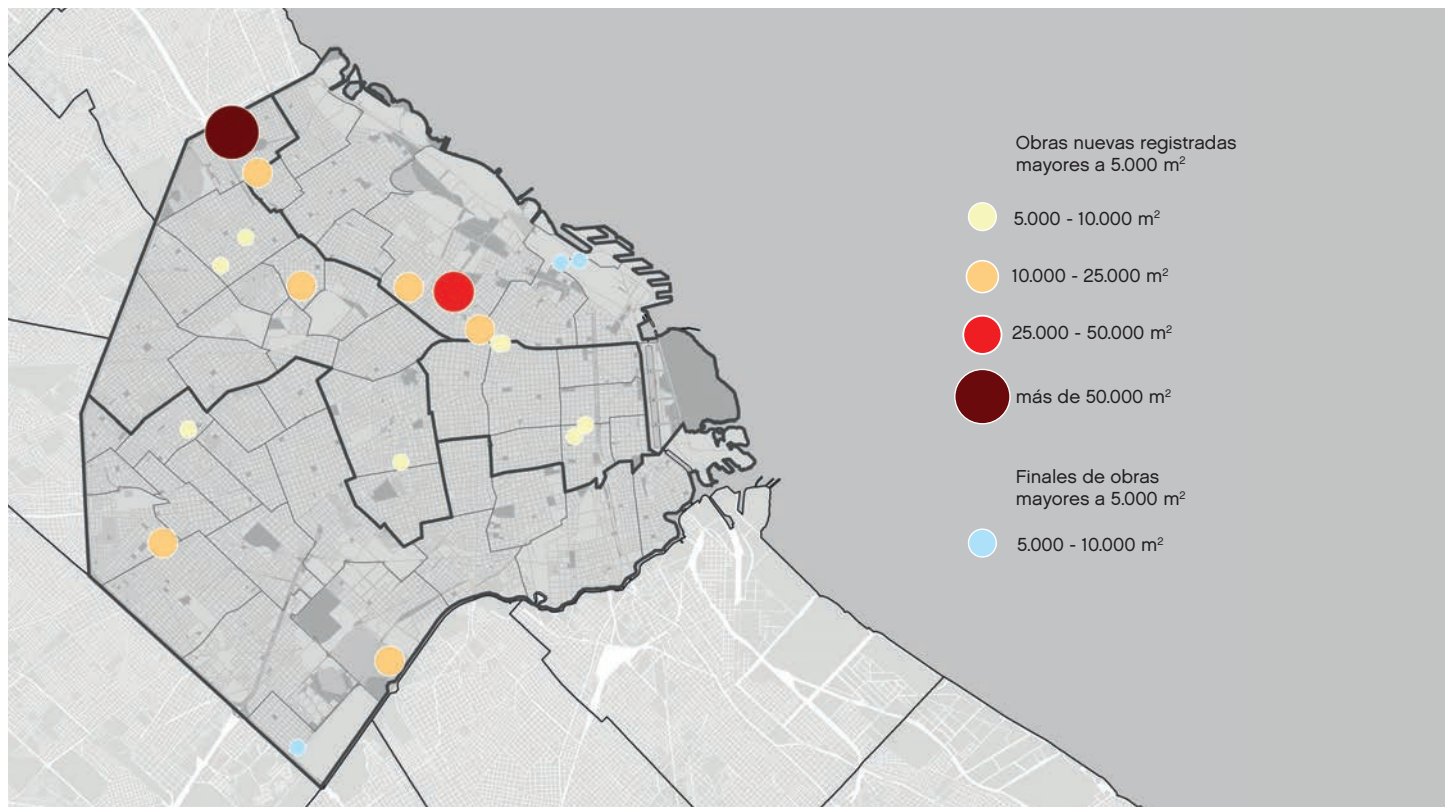
19,3% vivienda unifamiliares

Evolución histórica



Superficie total registrada anual



Obras más de 5.000 m² • diciembre 2018

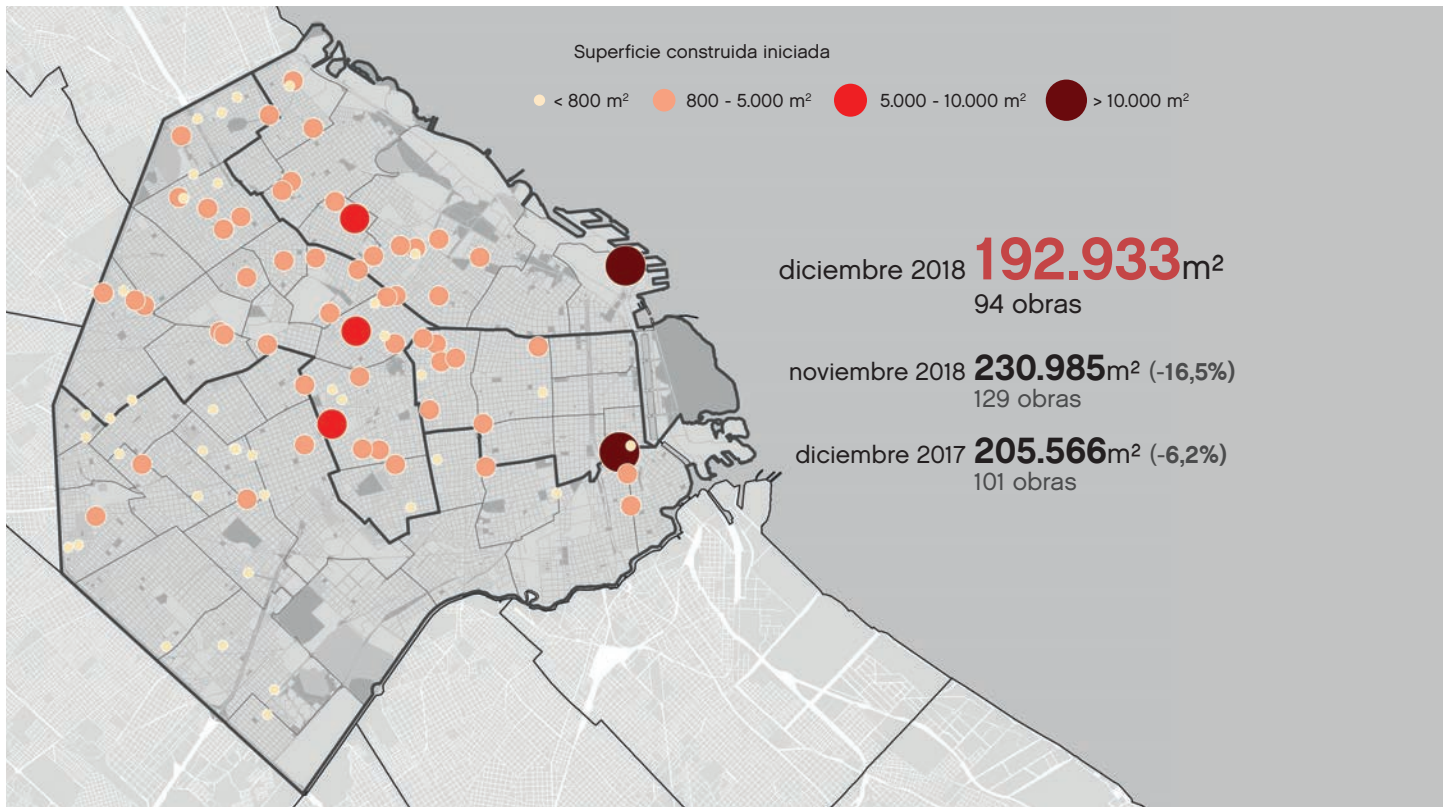
Obras nuevas registradas - diciembre 2018

Dirección	N° expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
ARIAS 4005	29121720/18	70.837,32	OBRA NUEVA
PARAGUAY 4302/58	29276030/18	24.418,19	OBRA NUEVA
NÚÑEZ 3802/70	9405208/18	16.928,37	OBRA NUEVA
LARRAZABAL 728	23946097/17	12.476,49	OBRA NUEVA
CNEL ROCA 3490	12556366/18	12.166,23	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
CNEL. ROCA 3490	12586219/18	12.166,23	OBRA NUEVA
HUMBOLDT 1650/84	27705452/18	11.870,38	OBRA NUEVA
M. BRAVO 1234	21543860/17	11.856,51	OBRA NUEVA
TRONADOR 656/76	8222219/18	10.674,76	OBRA NUEVA
MIRANDA 4447/61	25261427/18	9.542,14	OBRA NUEVA
CÓRDOBA 3030	24993867/18	9.482,64	OBRA NUEVA
LÓPEZ 1055/69	30386745/18	8.784,58	OBRA NUEVA
ANCHORENA 884/88	26398984/18	8.330,00	OBRA NUEVA
INDEPENDENCIA 1302/12	17610839/14	7.268,97	OBRA NUEVA
OLAZABAL 5542/44	20210120/18	6.371,25	OBRA NUEVA
J. BONIFACIO 751/55	33577239/18	5.455,70	OBRA NUEVA
MONROE 4870	31980429/18	5.347,25	OBRA NUEVA

Finales de obra - diciembre 2018

Dirección	N° expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
CALLE SIN NOMBRE OFICIAL A CEDER	23034964	6.897,97	MODIFICACIÓN
CALLE SIN NOMBRE OFICIAL A CEDER	26262328	6.897,97	MODIFICACIÓN
AVDA. CNEL. ROCA	17796707	5.205,96	MODIFICACIÓN Y DEMOLICIÓN PARCIAL

Obras iniciadas • diciembre 2018



Obras iniciadas (m²)

21 barrios

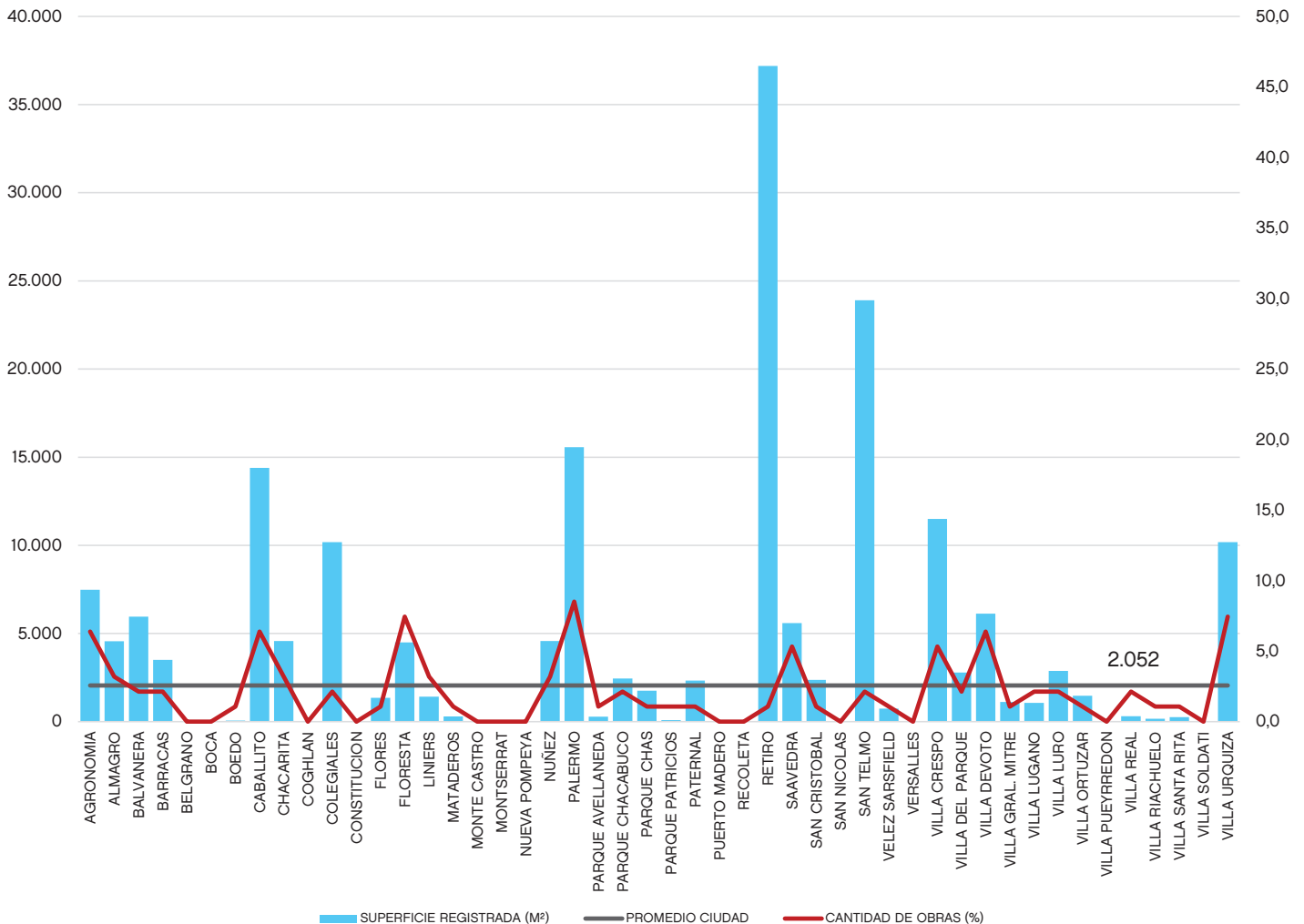
por encima del promedio Ciudad.

15 barrios

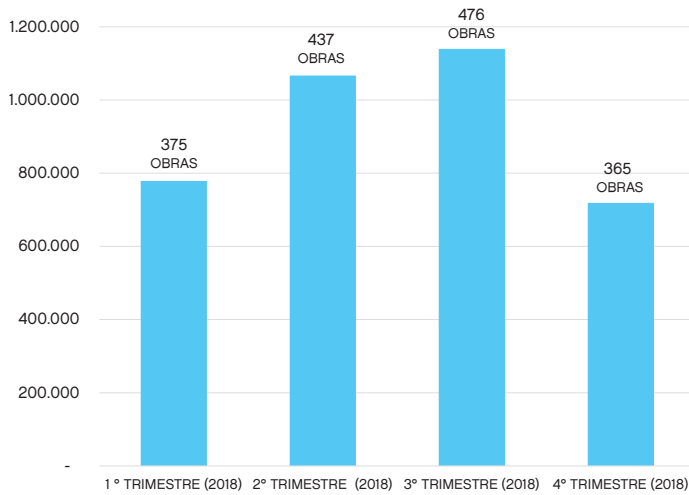
por debajo del promedio Ciudad.

12 barrios

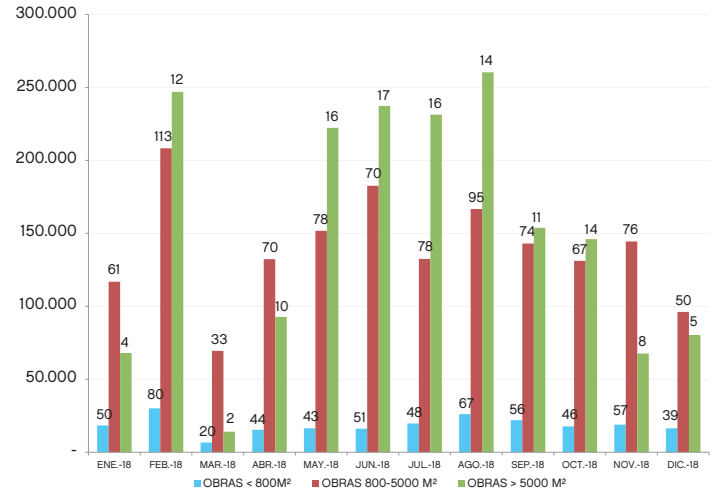
no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre



Superficie mensual a construir según tamaño de la obra.

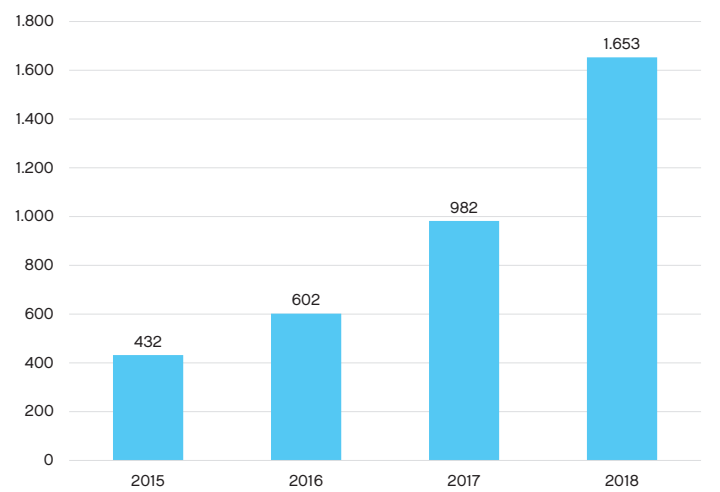


Obras +5.000 m²:
41,6% de la superficie registrada.

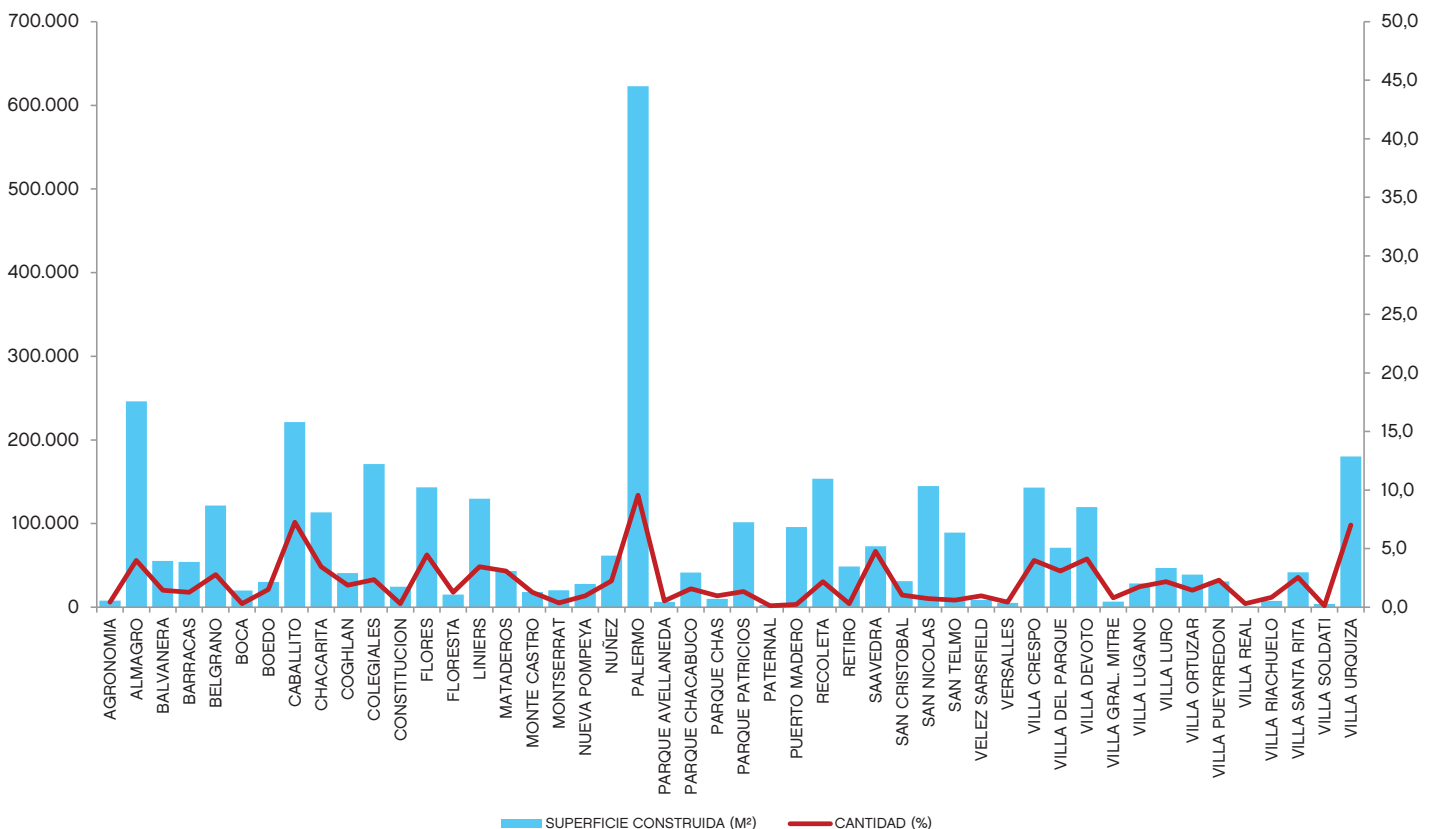
Retiro, San Telmo, Palermo, Caballito y Villa Crespo representan el 53,1% con respecto al total de la ciudad.

12 barrios no presentan obras este mes.

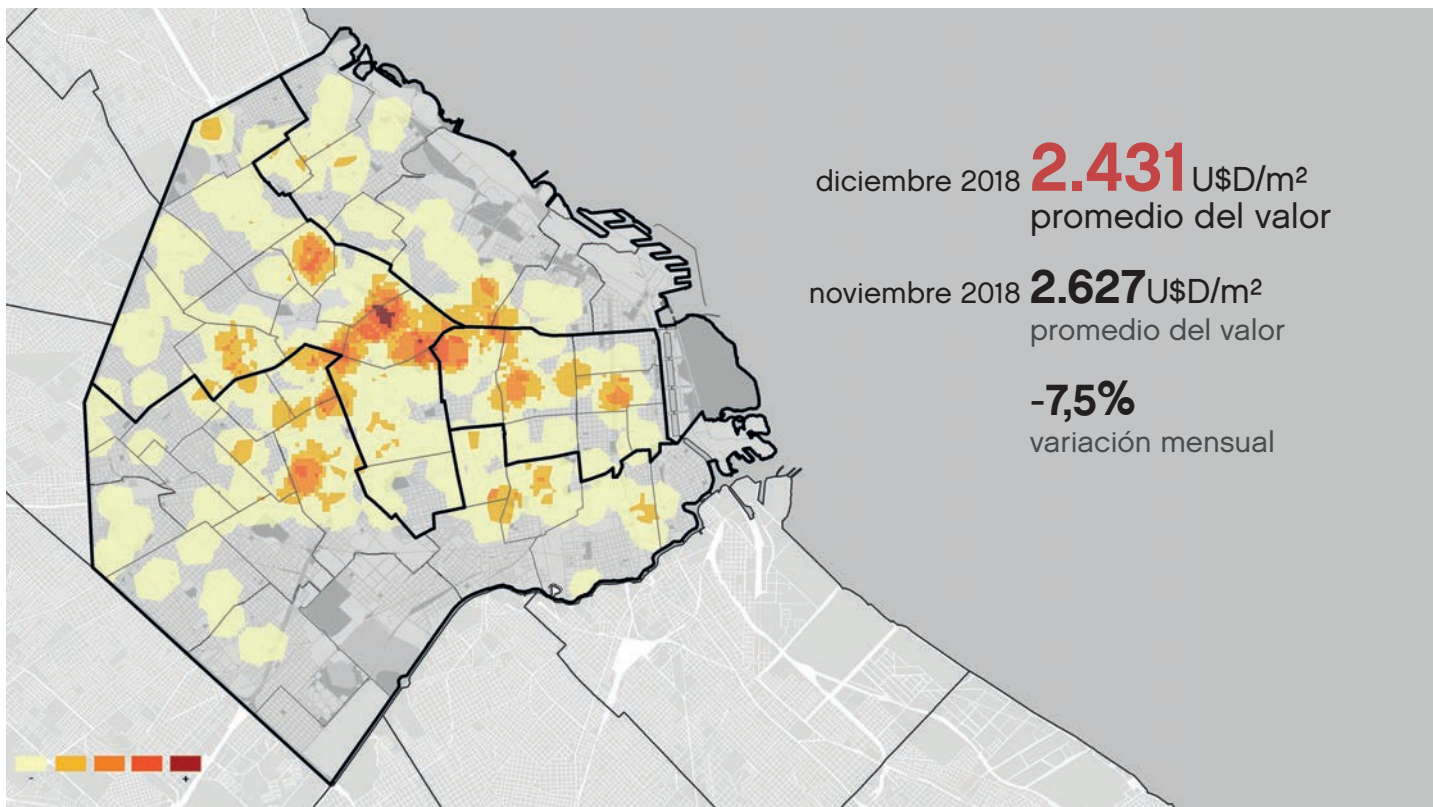
Evolución histórica



Total anual por barrio



Terrenos en venta • diciembre 2018



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

15 barrios

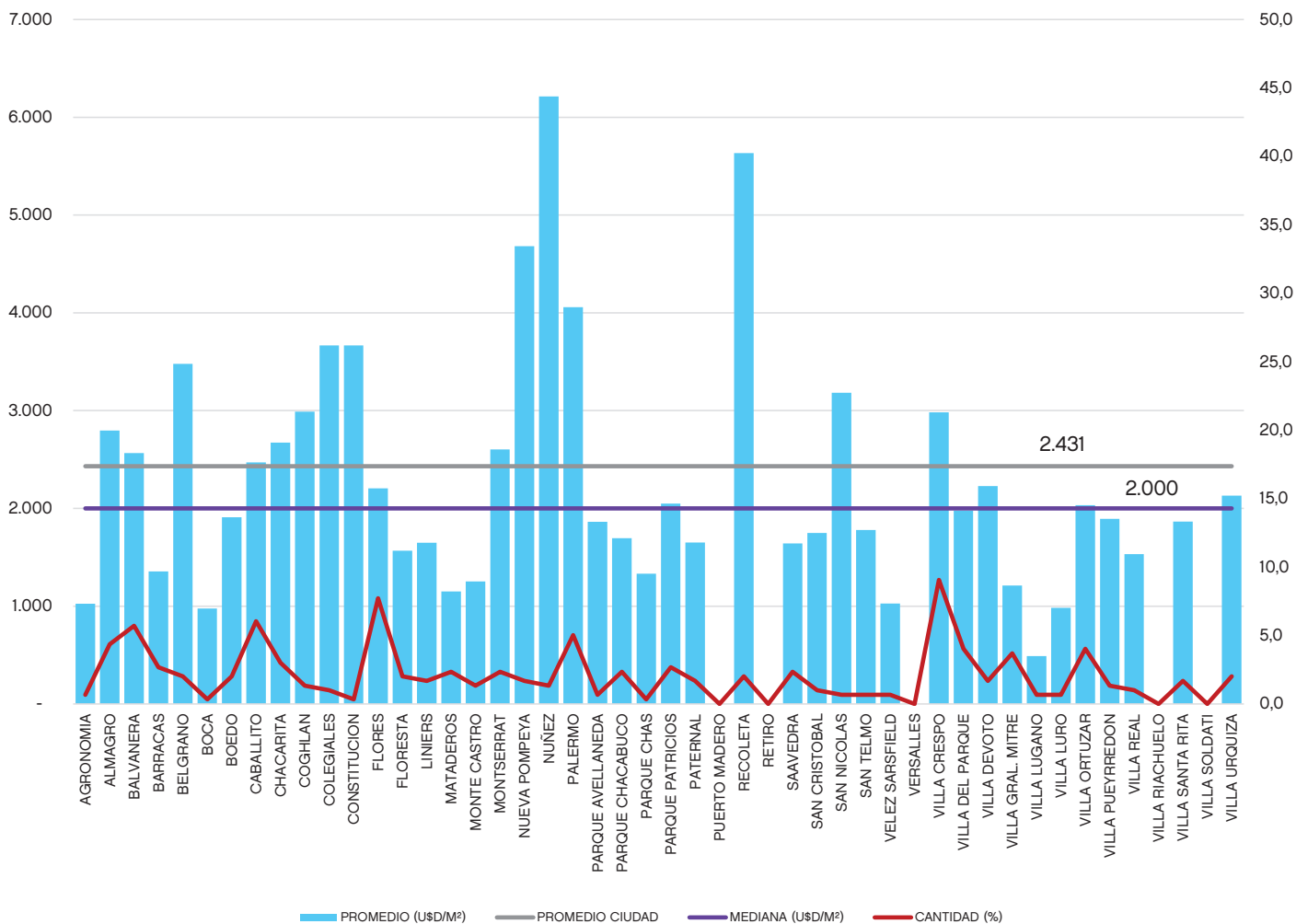
por encima del promedio Ciudad.

28 barrios

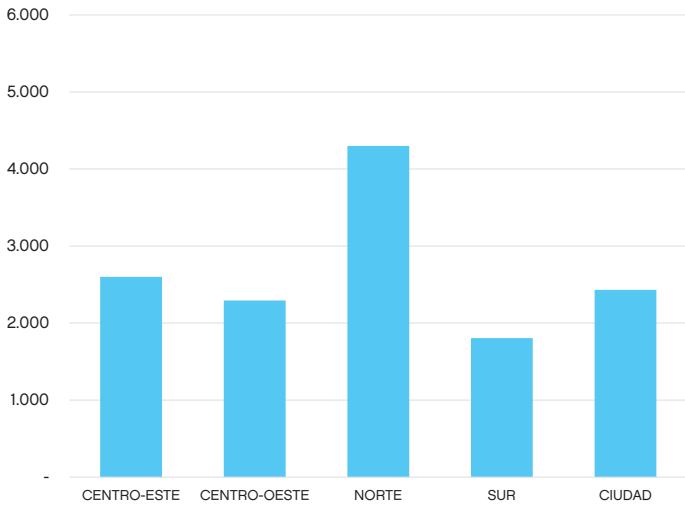
por debajo del promedio Ciudad.

5 barrios

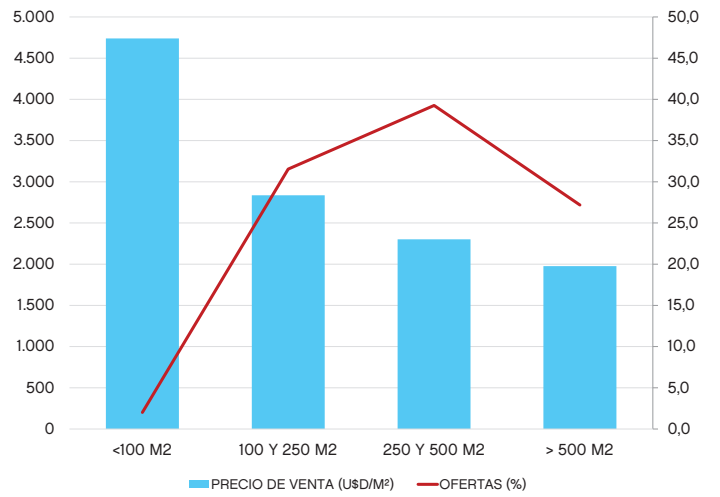
no presentan registros.



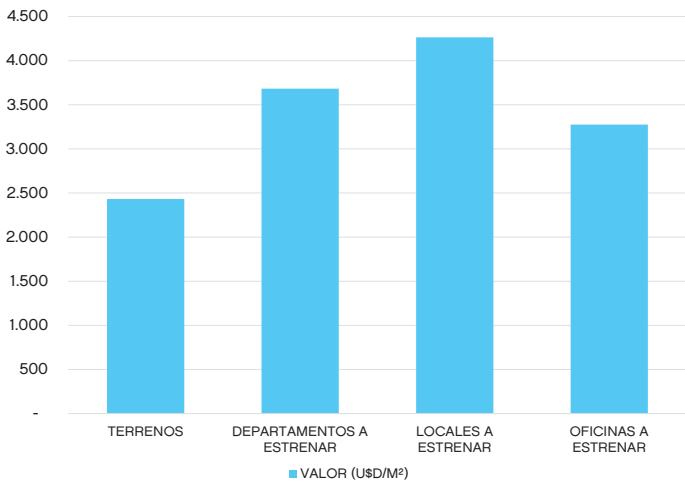
Valor promedio de la venta de oficinas (U\$/m²) por zona



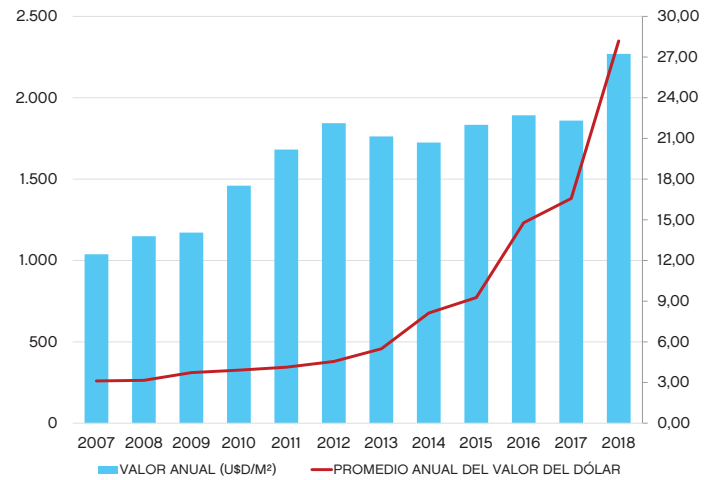
Distribución porcentual de ofertas por m²



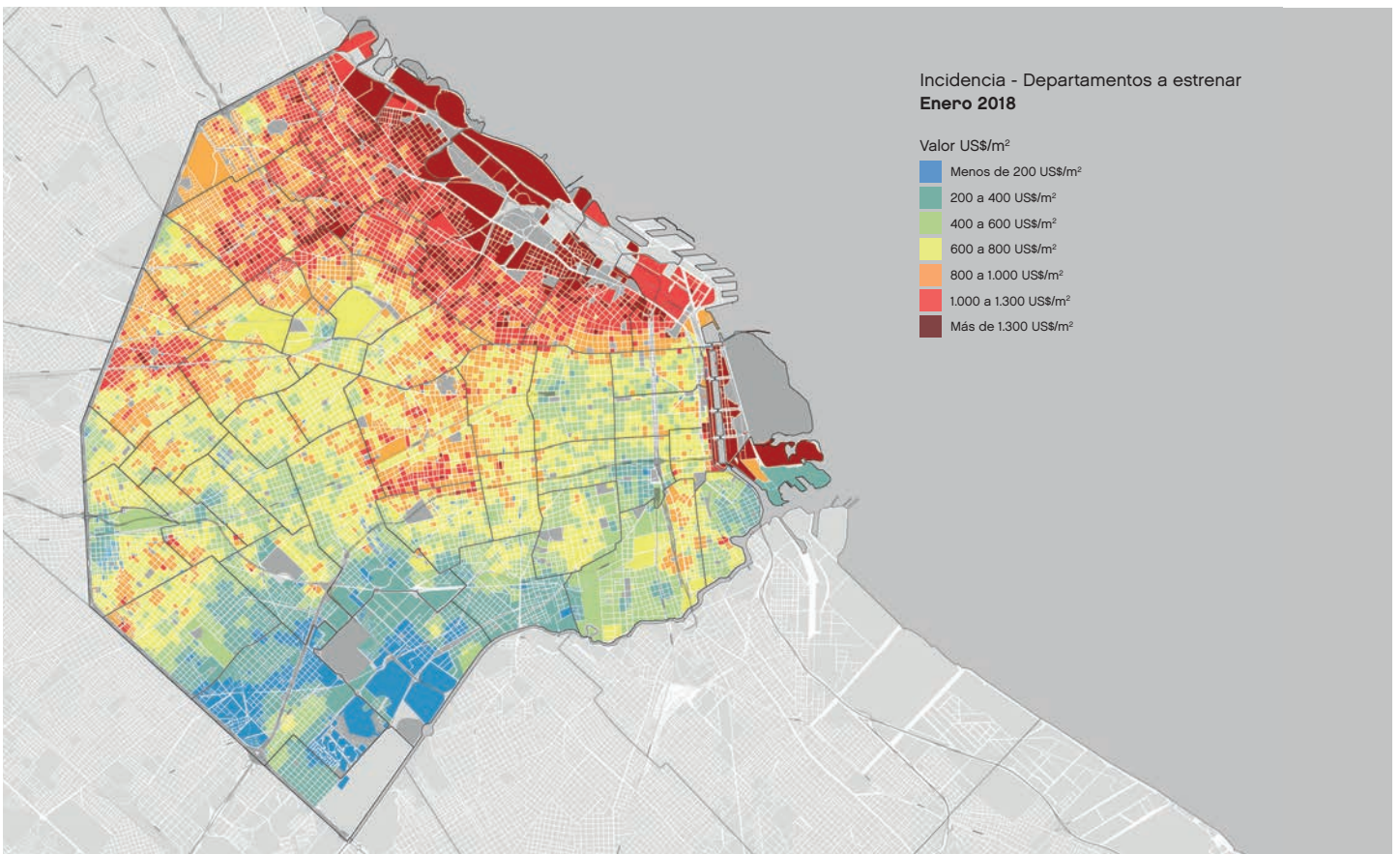
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



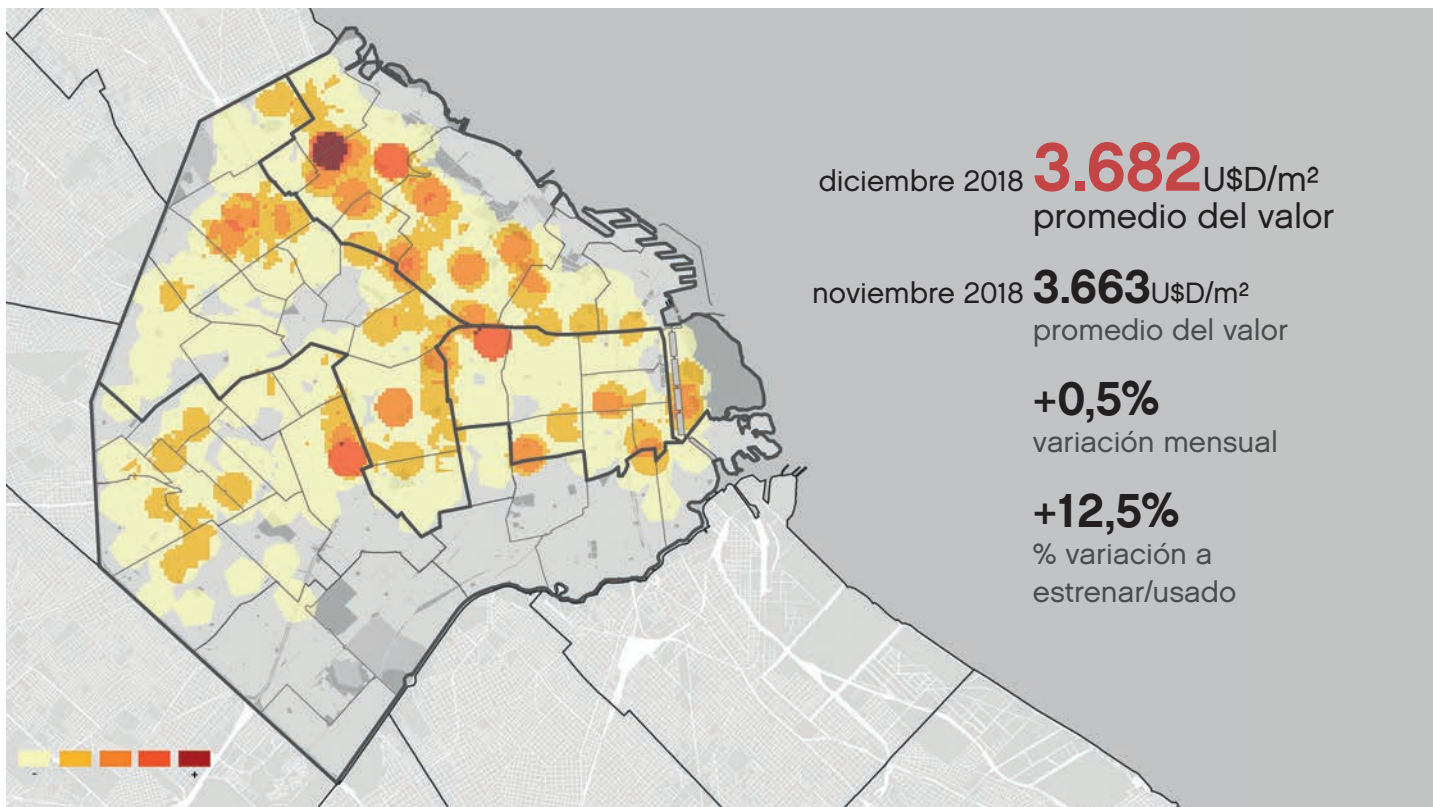
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • diciembre 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

8 barrios

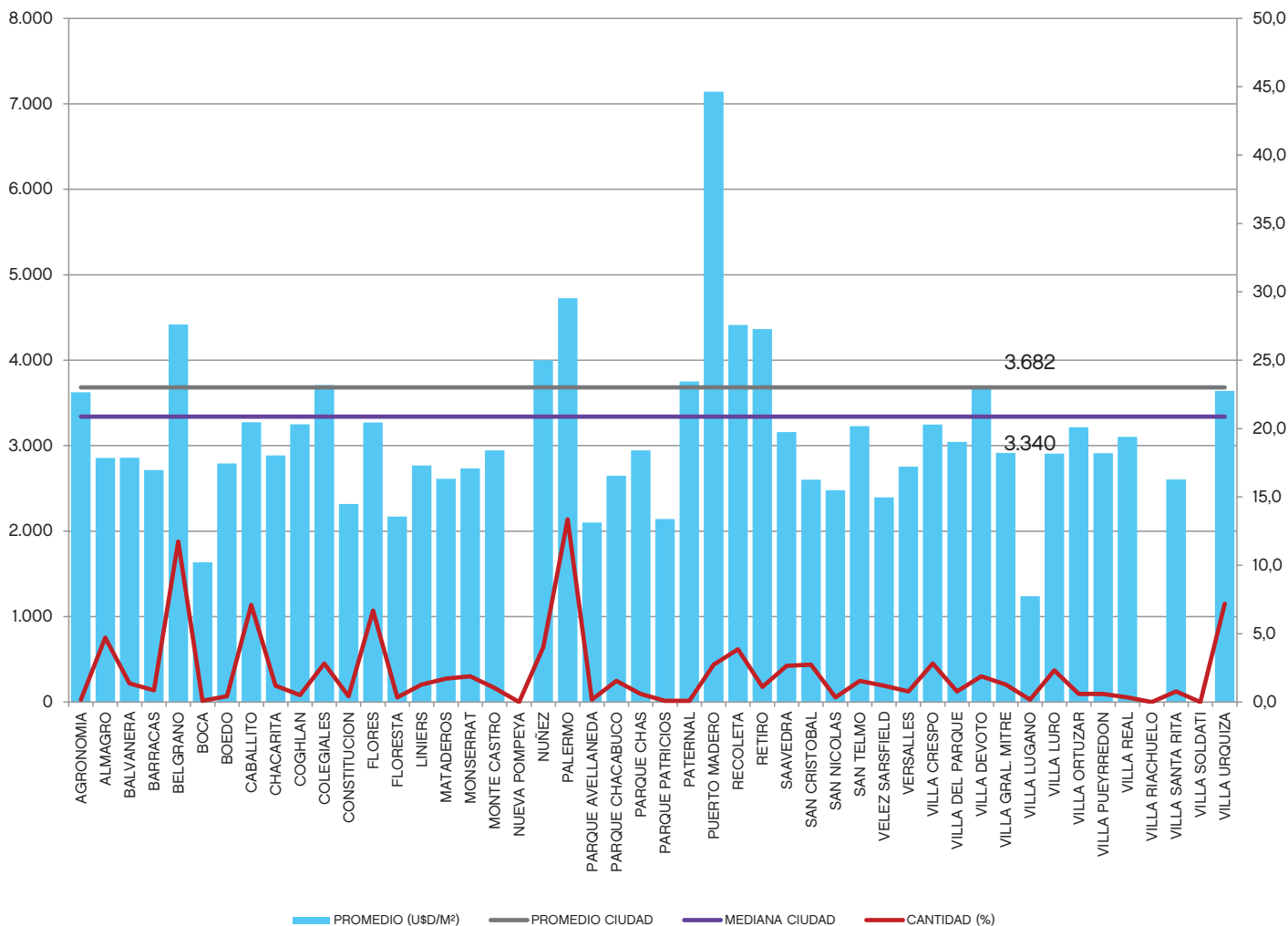
por encima del promedio Ciudad.

37 barrios

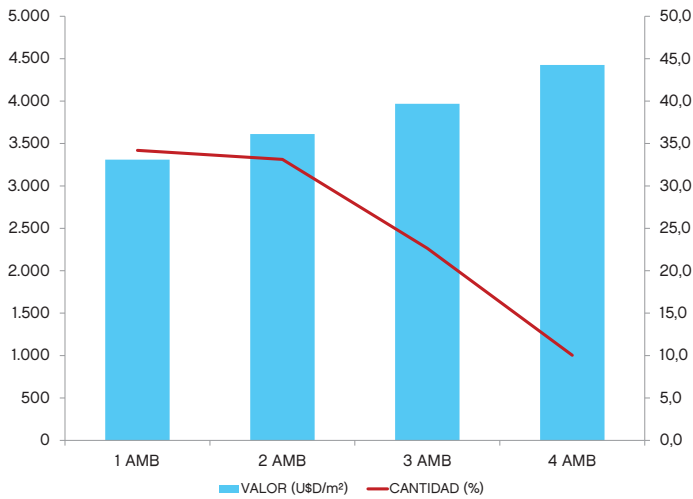
por debajo del promedio Ciudad.

3 barrios

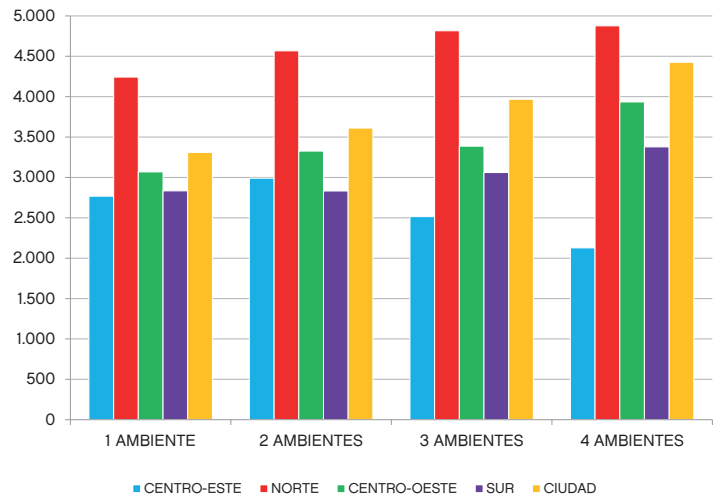
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

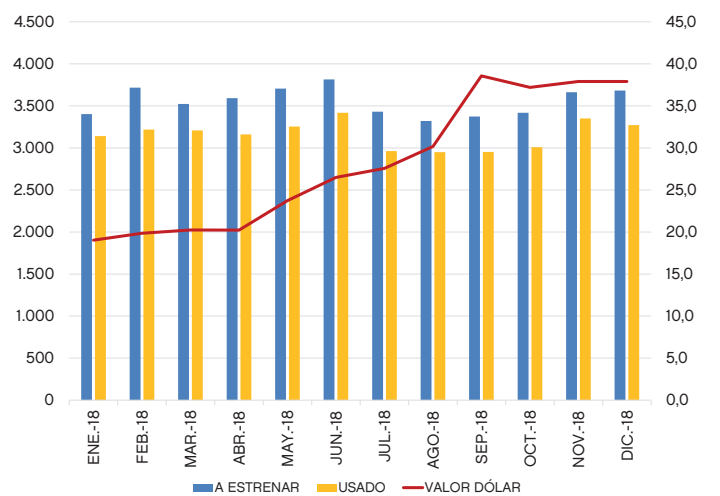


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

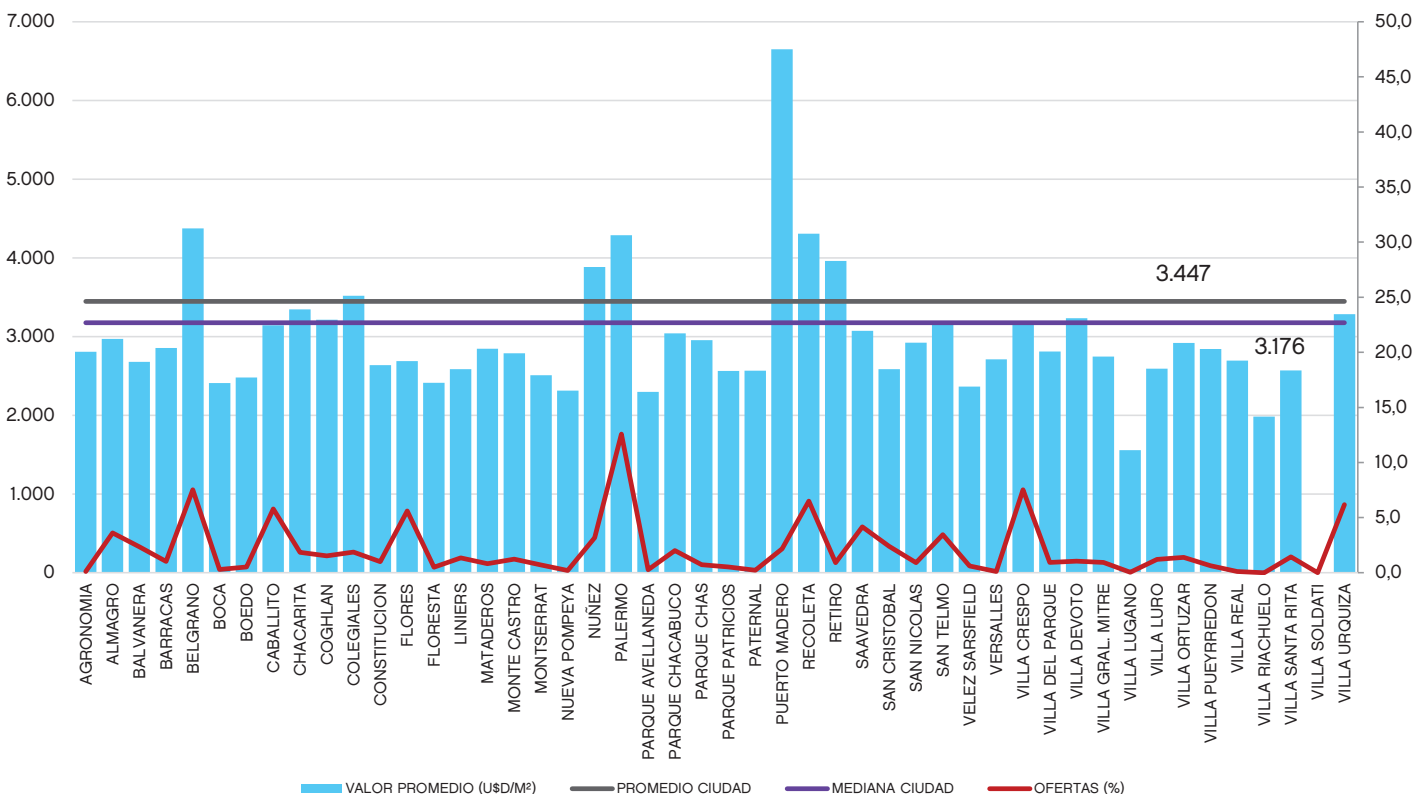


Zonas	Promedio superficie m²	USD/m²
CENTRO-ESTE	44,6	2.802
NORTE	78,4	4.599
CENTRO-OESTE	54,9	3.310
SUR	50,4	2.899
CIUDAD	62,1	3.682

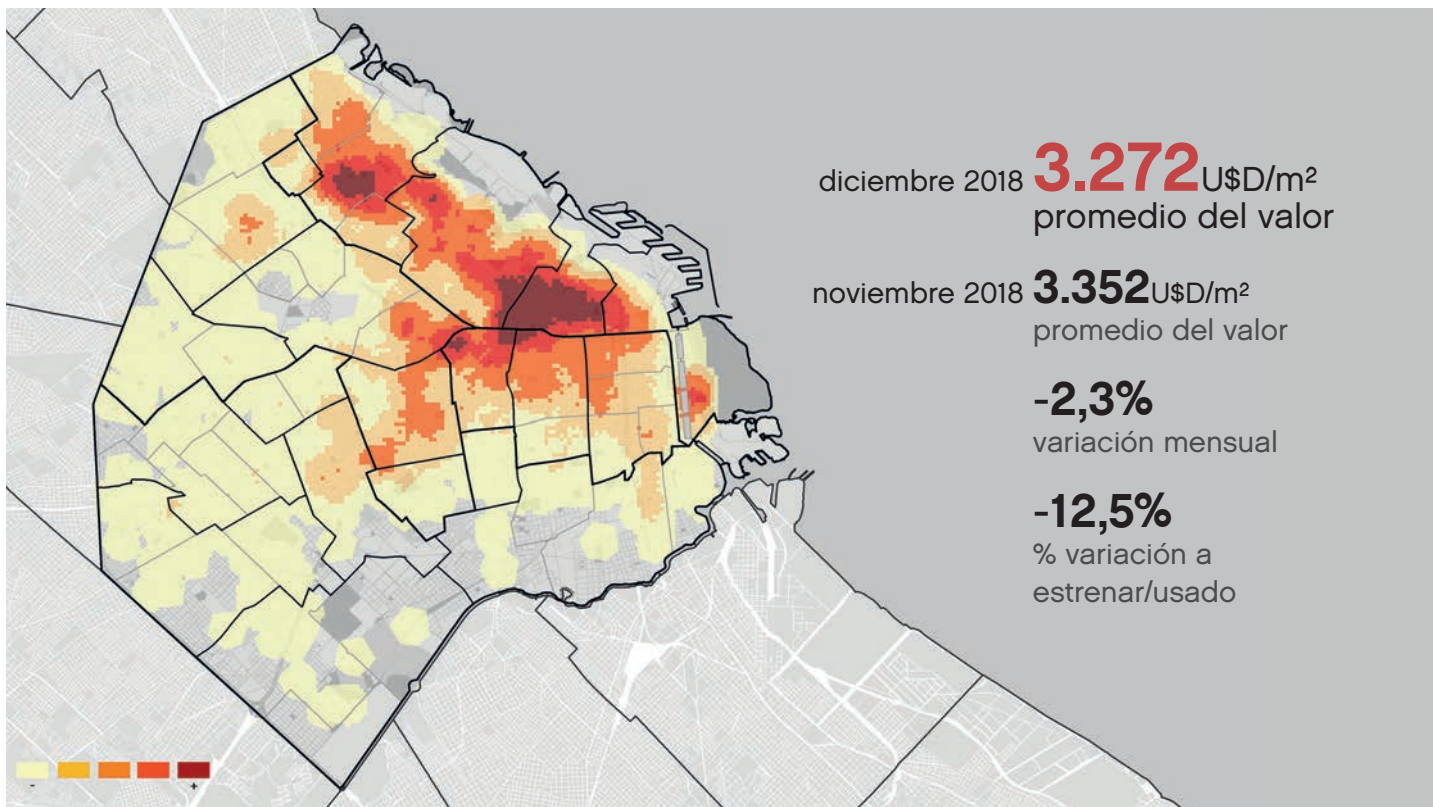
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos usados en venta • diciembre 2018



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

9 barrios

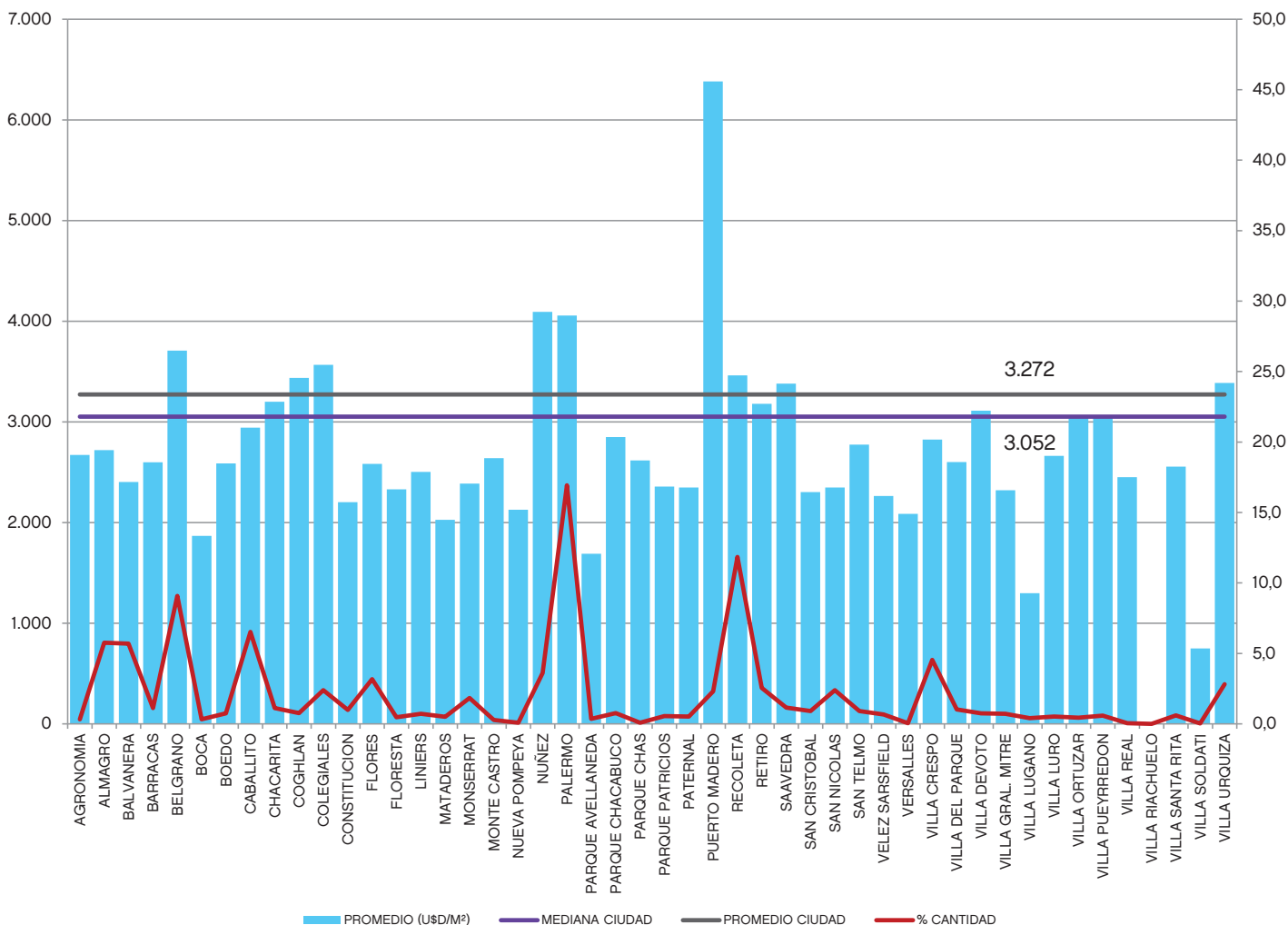
por encima del promedio Ciudad.

38 barrios

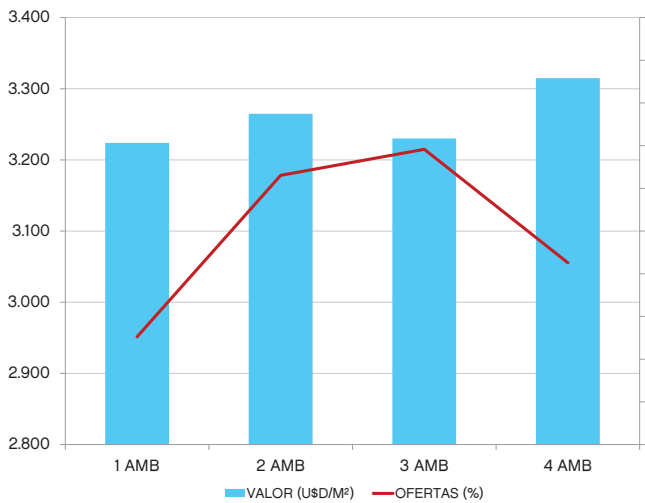
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrio

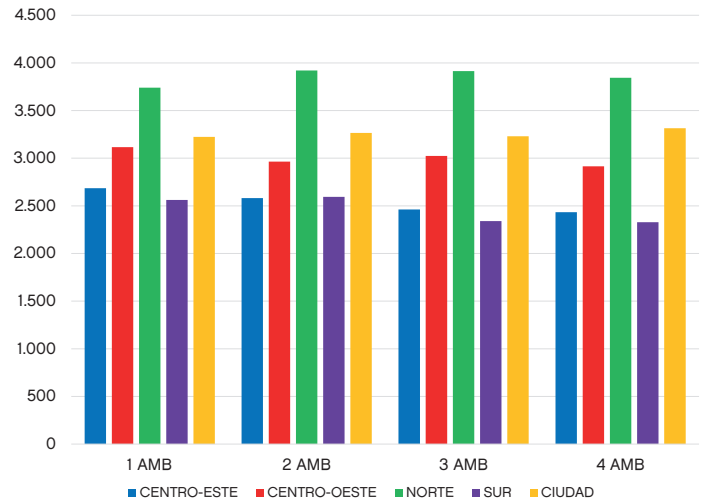
no presenta oferta.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

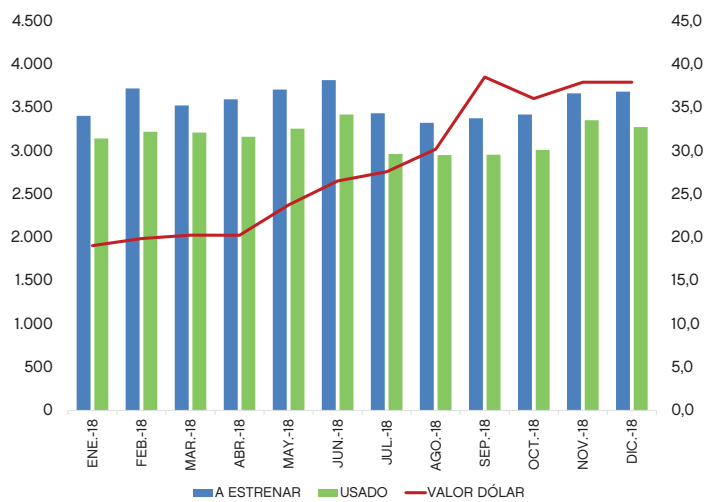


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

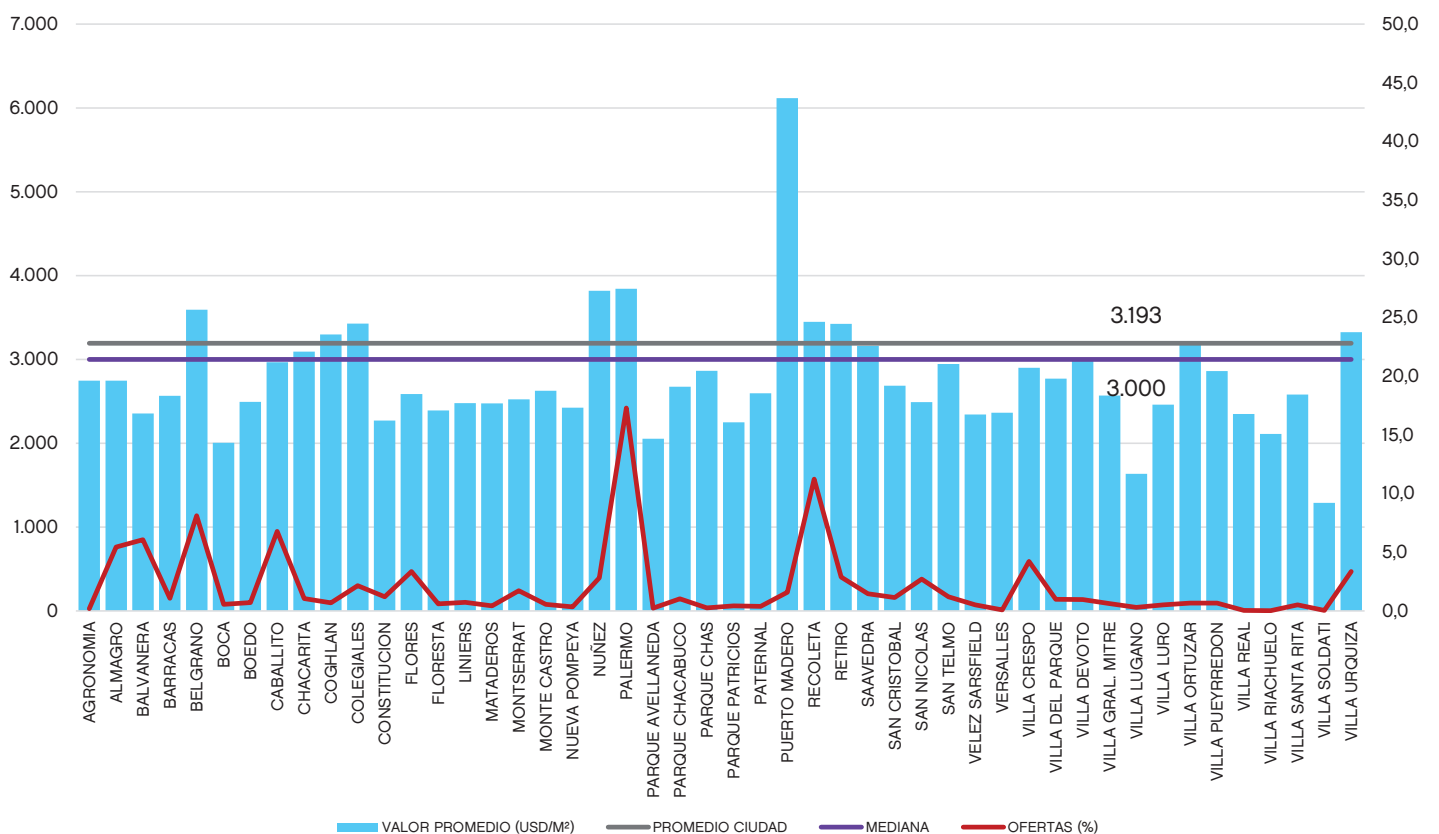


Zonas	Promedio m²	Promedio USD/m²
CENTRO-ESTE	63	2.496,0
CENTRO-OESTE	59	2.985,6
NORTE	94	3.883,7
SUR	59	2.396,4
CIUDAD	77	3.272,2

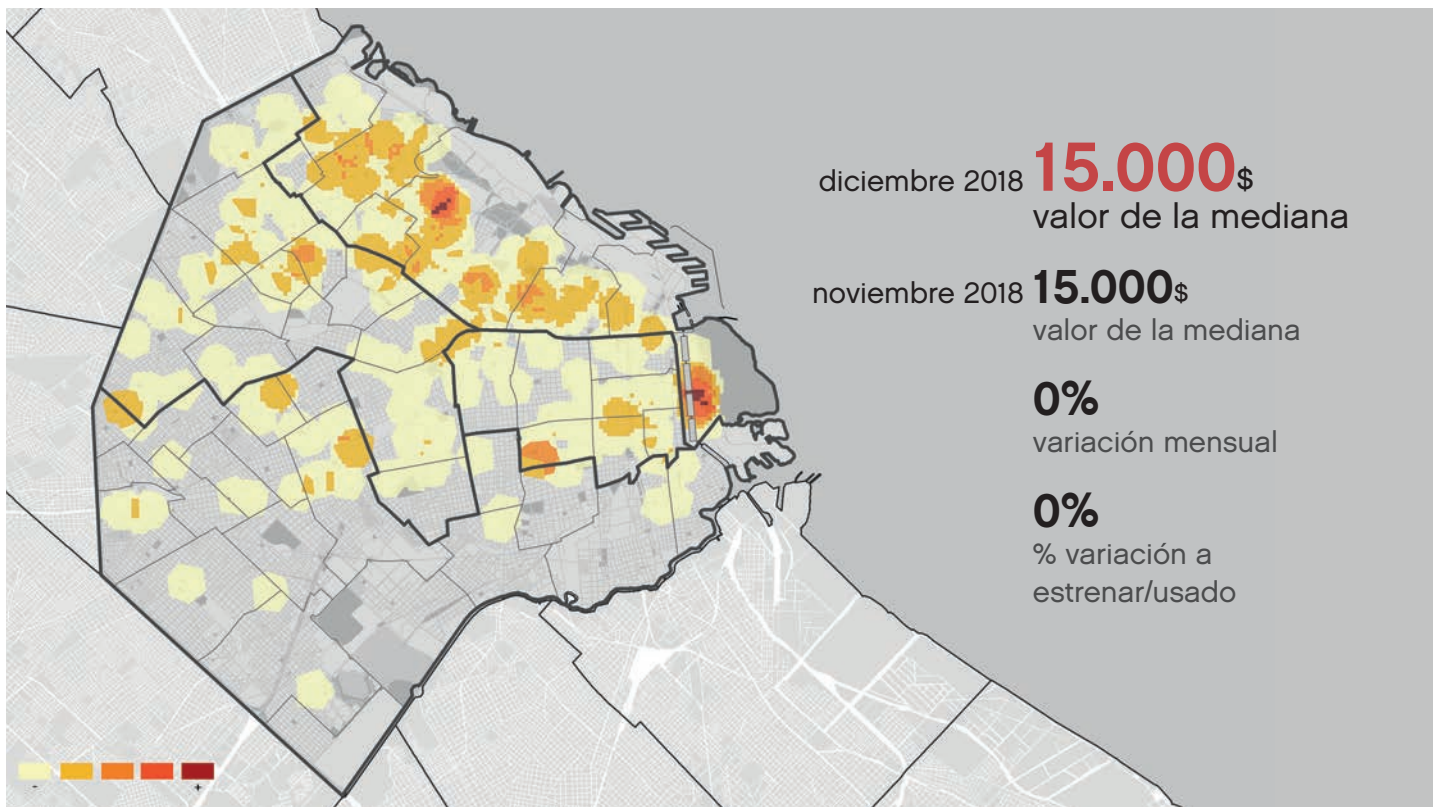
Evolución mensual



Valor promedio de los últimos 12 meses



Departamentos a estrenar en alquiler • diciembre 2018



Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

13 barrios

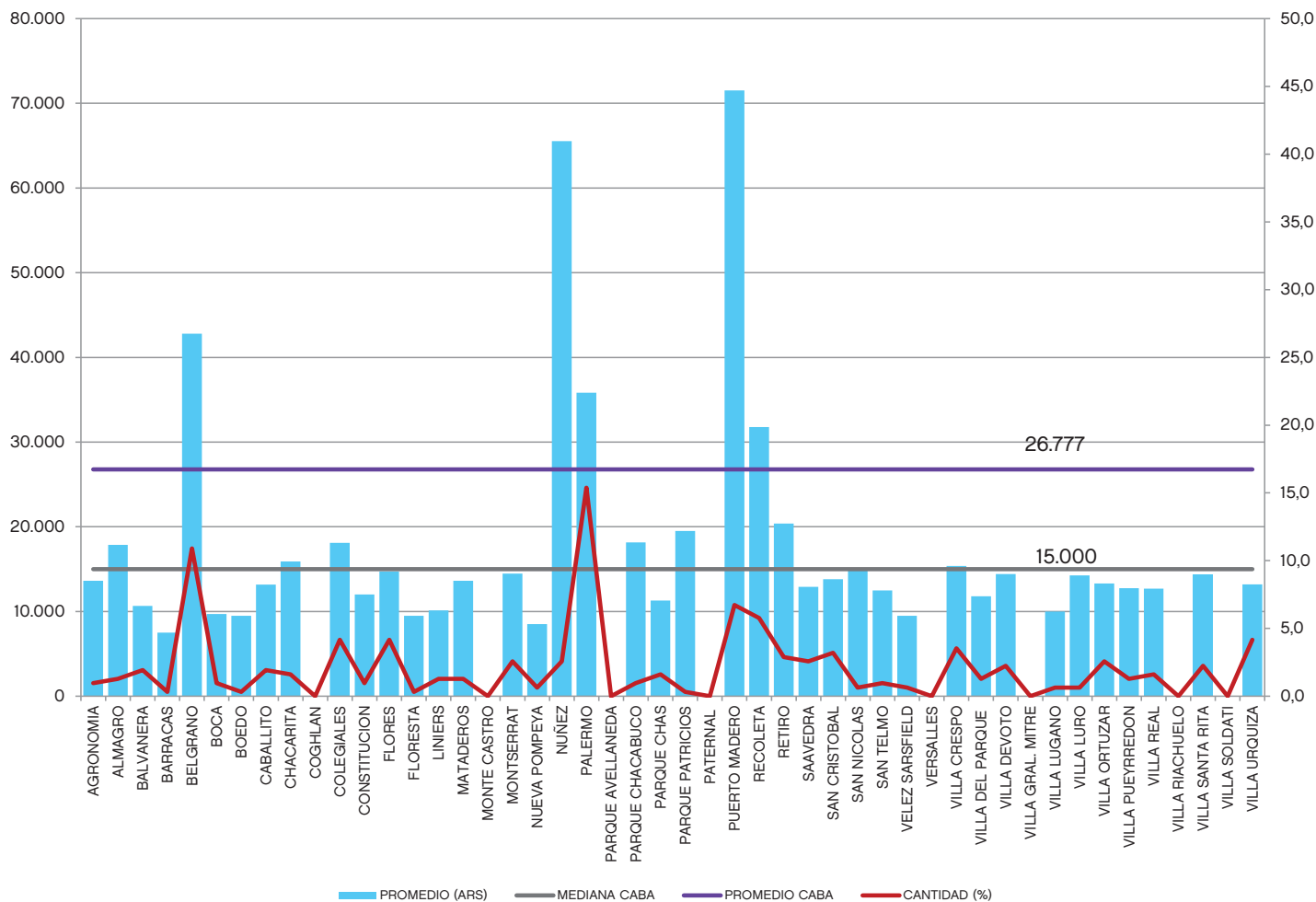
por encima del promedio Ciudad.

27 barrios

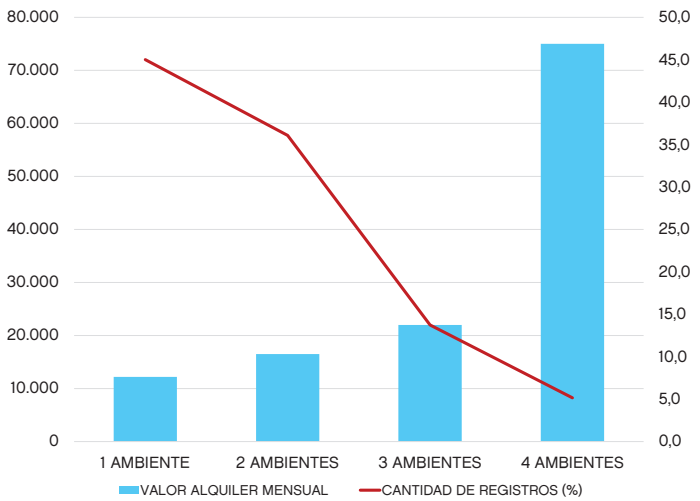
por debajo del promedio Ciudad.

8 barrios

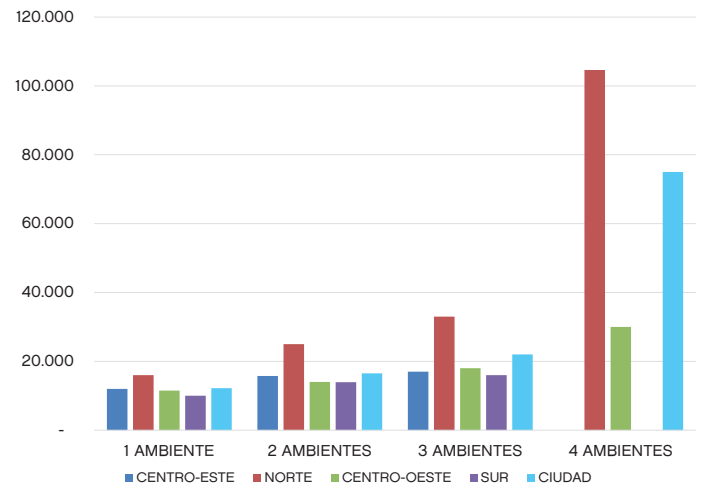
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

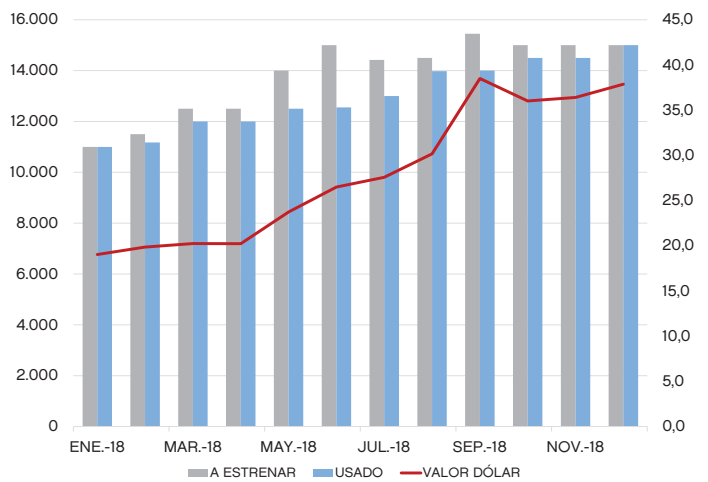


Promedio de alquileres (\$) según cantidad de ambientes

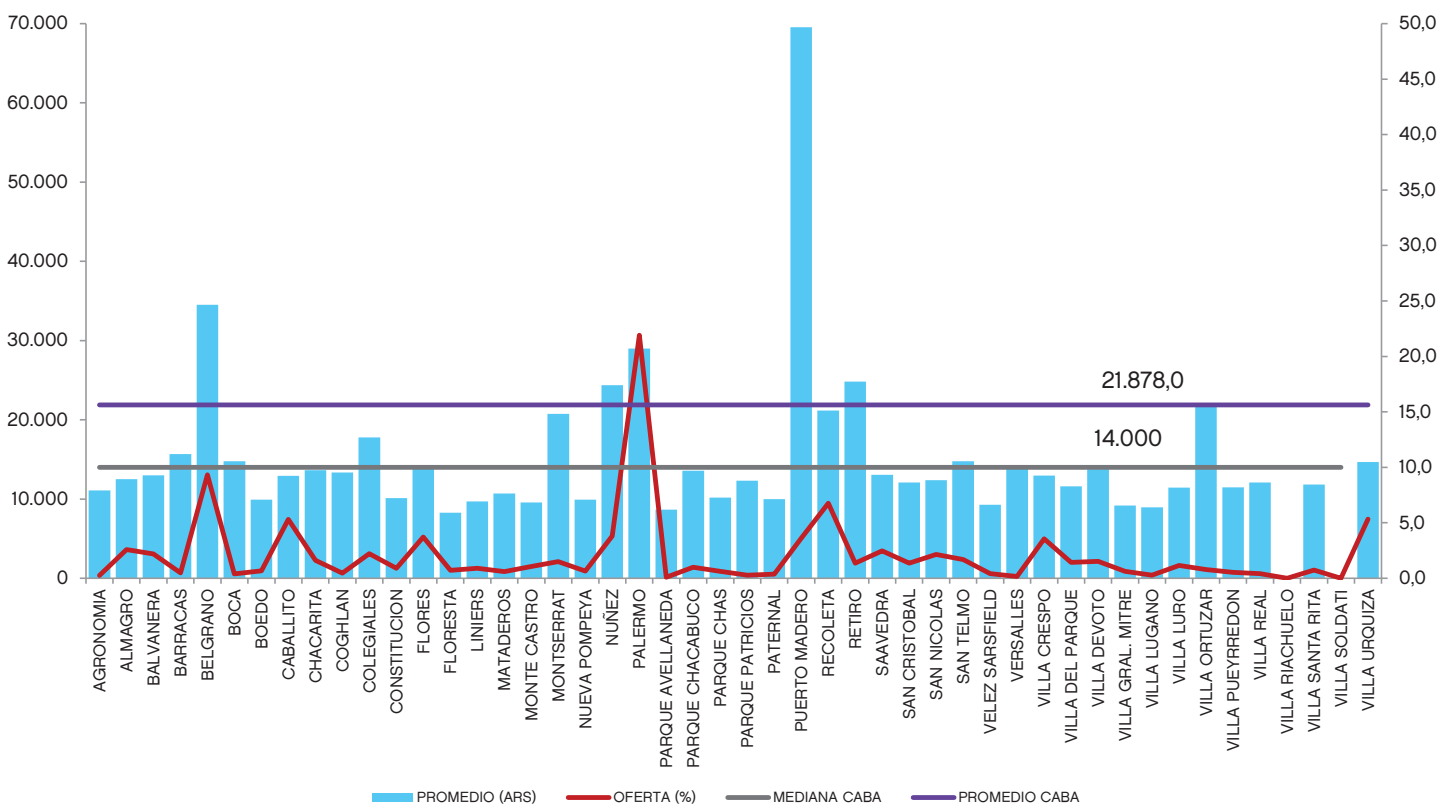


Zonas	Promedio de superficie (m²)	Promedio (ARS/m²)	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	39	367,1	12.100
NORTE	70	527,5	21.000
CENTRO-OESTE	43	331,1	13.000
SUR	43	296,1	11.250
CIUDAD	56	424,9	15.000

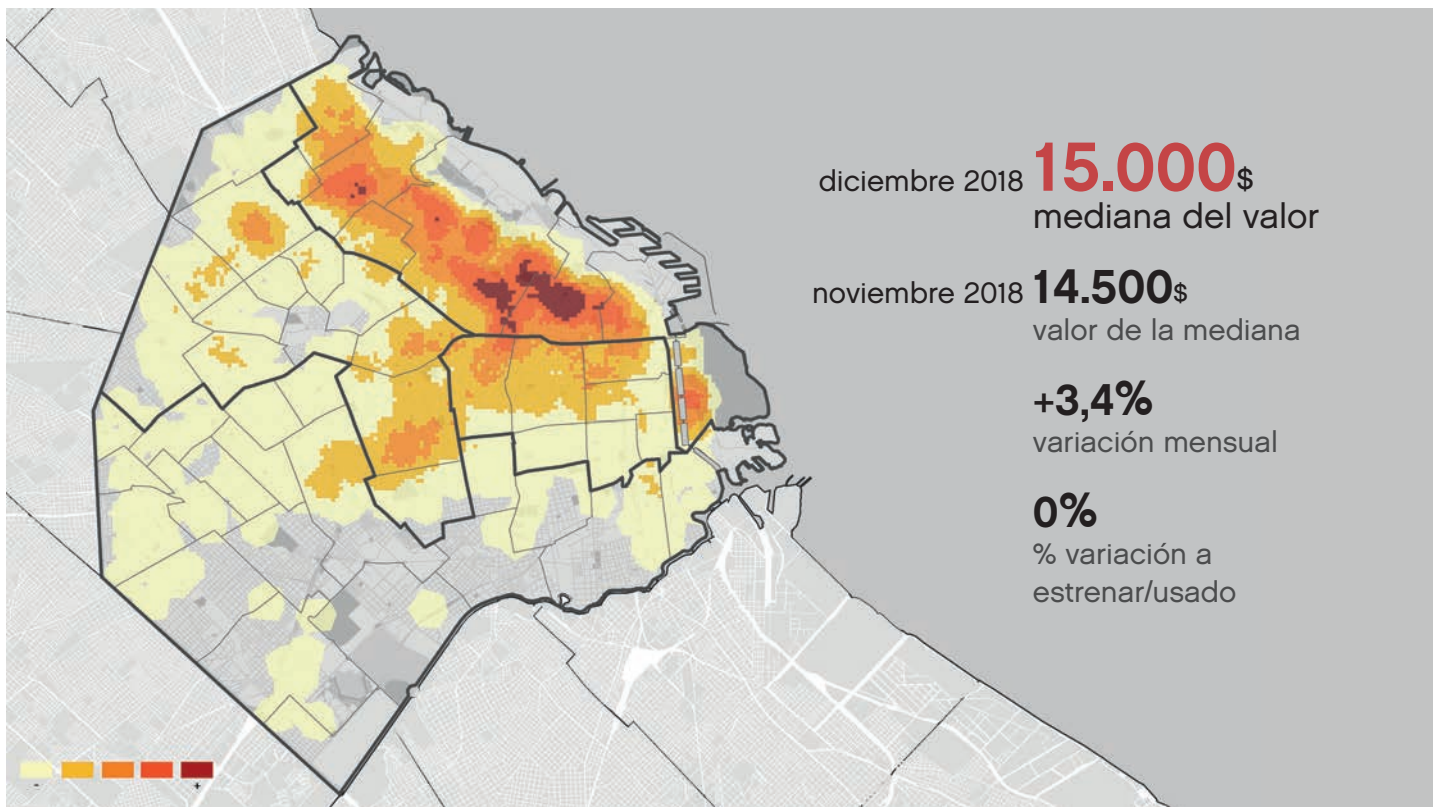
Evolución mensual



Valor promedio anual



Departamentos usados en alquiler • diciembre 2018



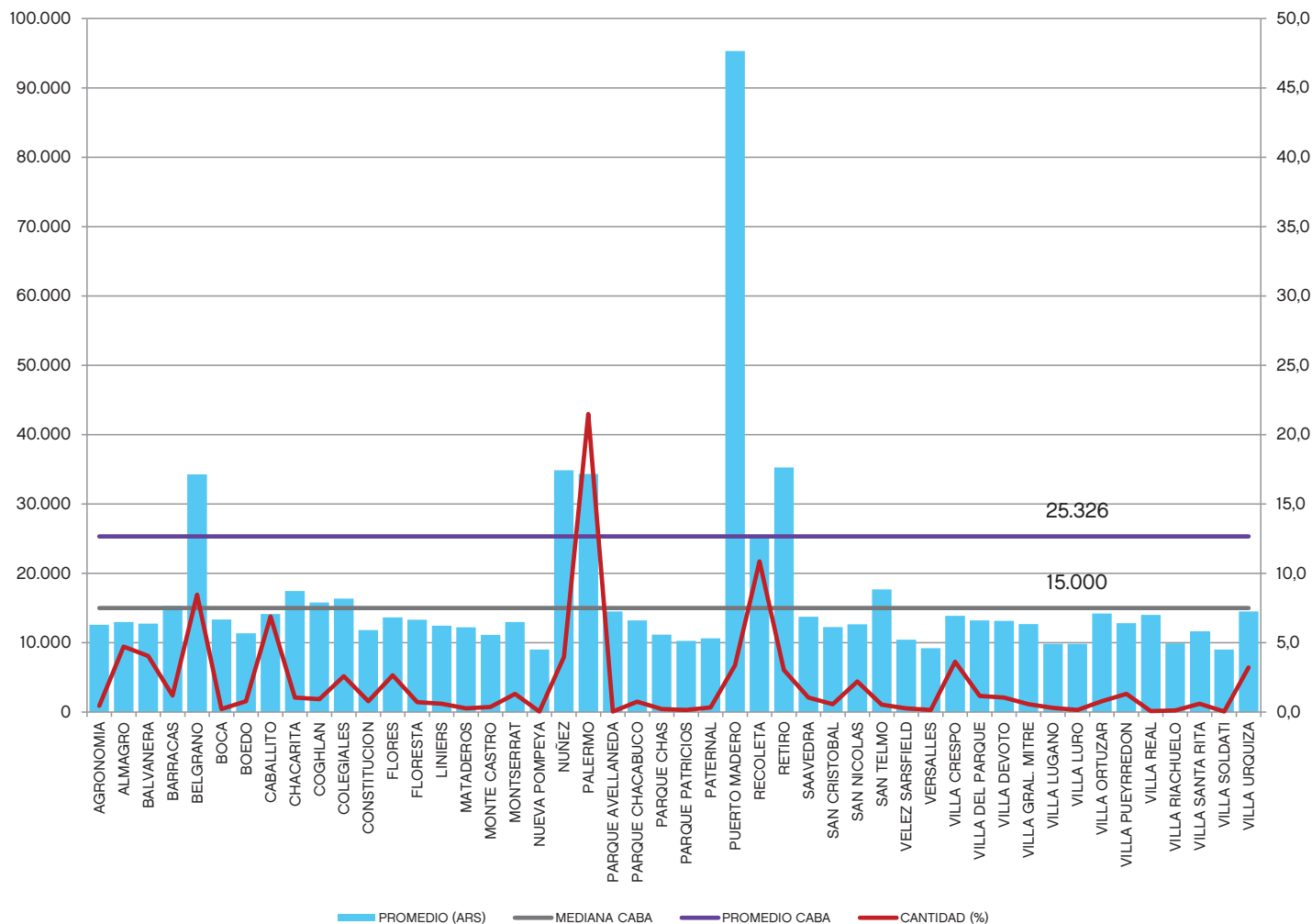
Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

11 barrios

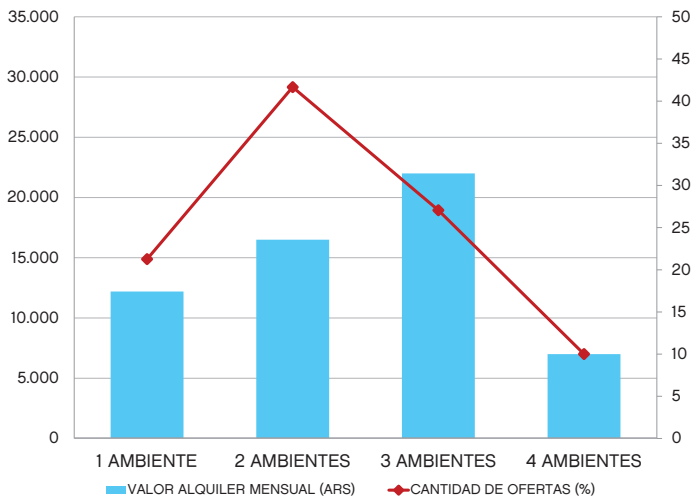
por encima de la mediana de la Ciudad.

37 barrios

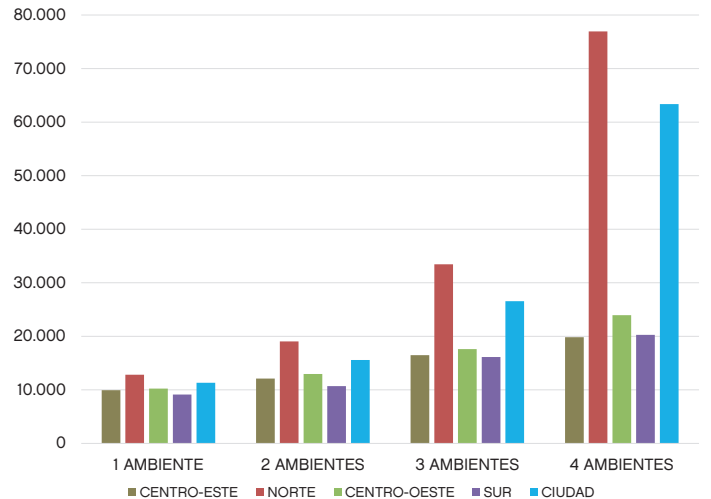
por debajo de la mediana de la Ciudad.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

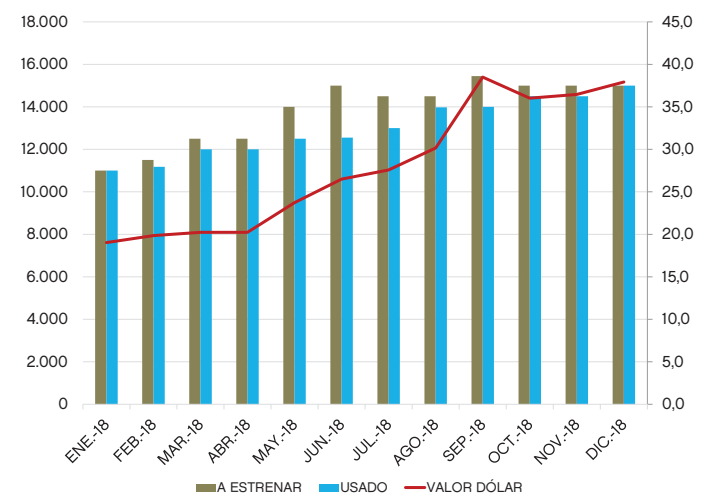


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por zonas

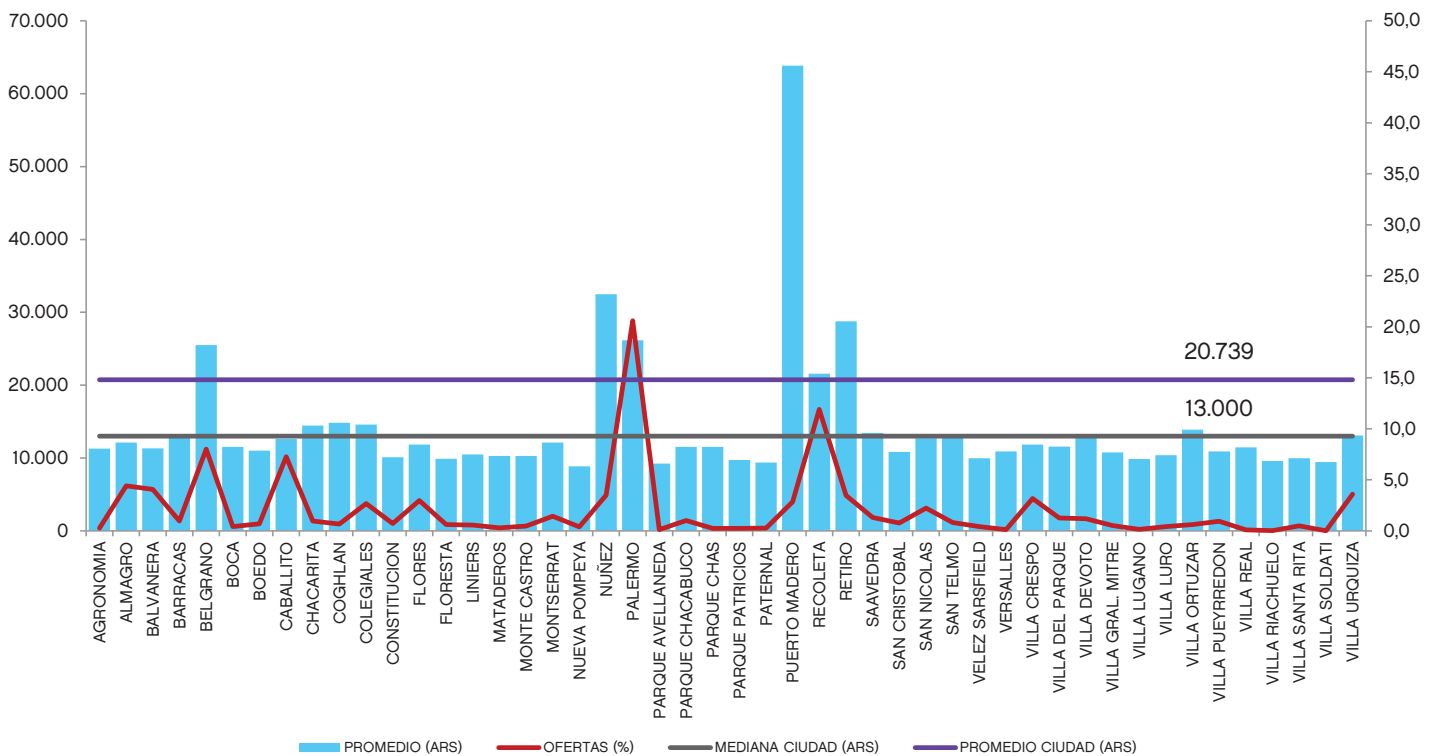


Zonas	Promedio de superficie	Promedio ARS/m²	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	45,6	294,0	12.000
NORTE	72,1	409,3	18.000
CENTRO-OESTE	56,6	303,7	13.000
SUR	50,6	256,4	11.500
CIUDAD	63,0	355,7	15.000

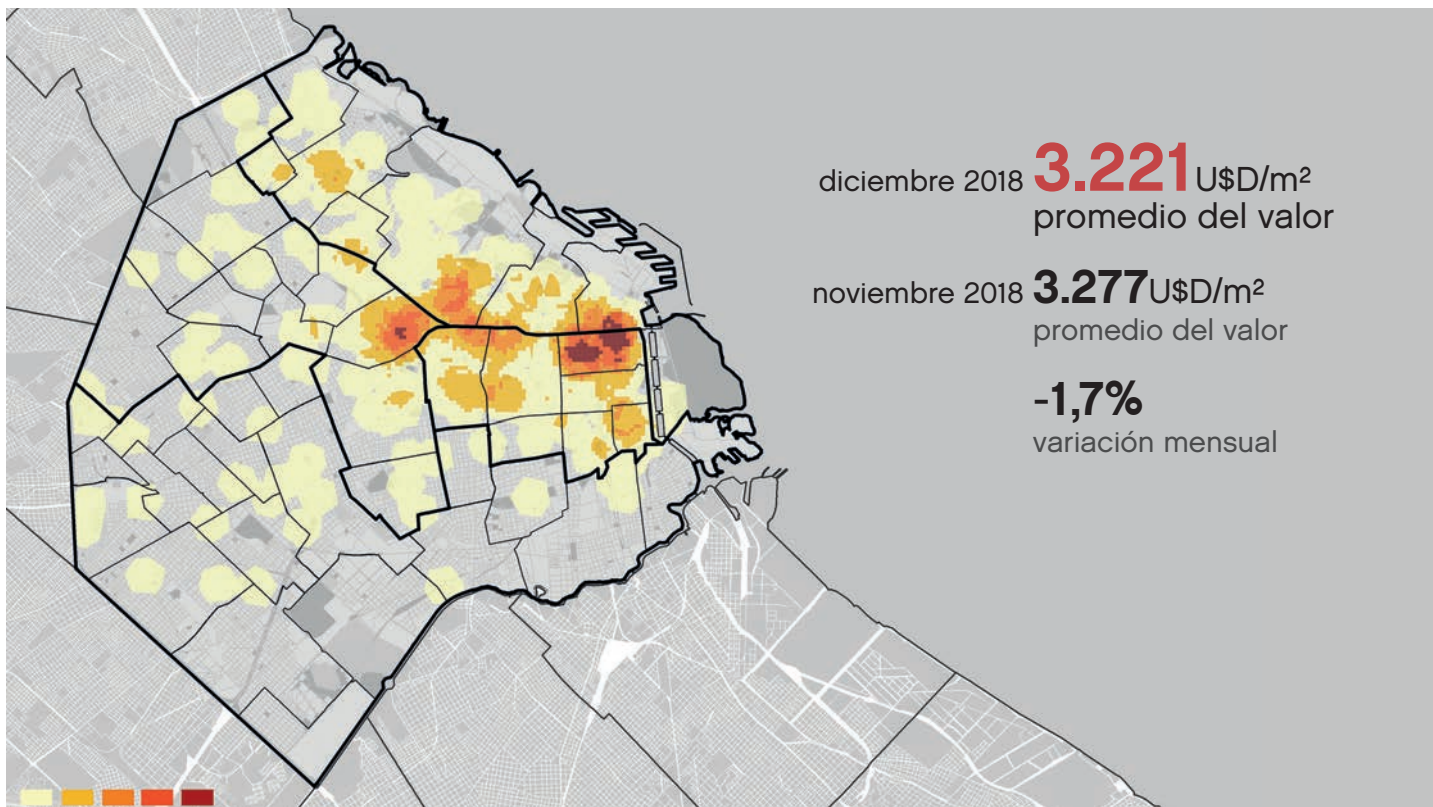
Variación mensual (U\$D), comparando depts. estrenar-usados



Valor promedio anual



Locales comerciales en venta • diciembre 2018



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

16 barrios

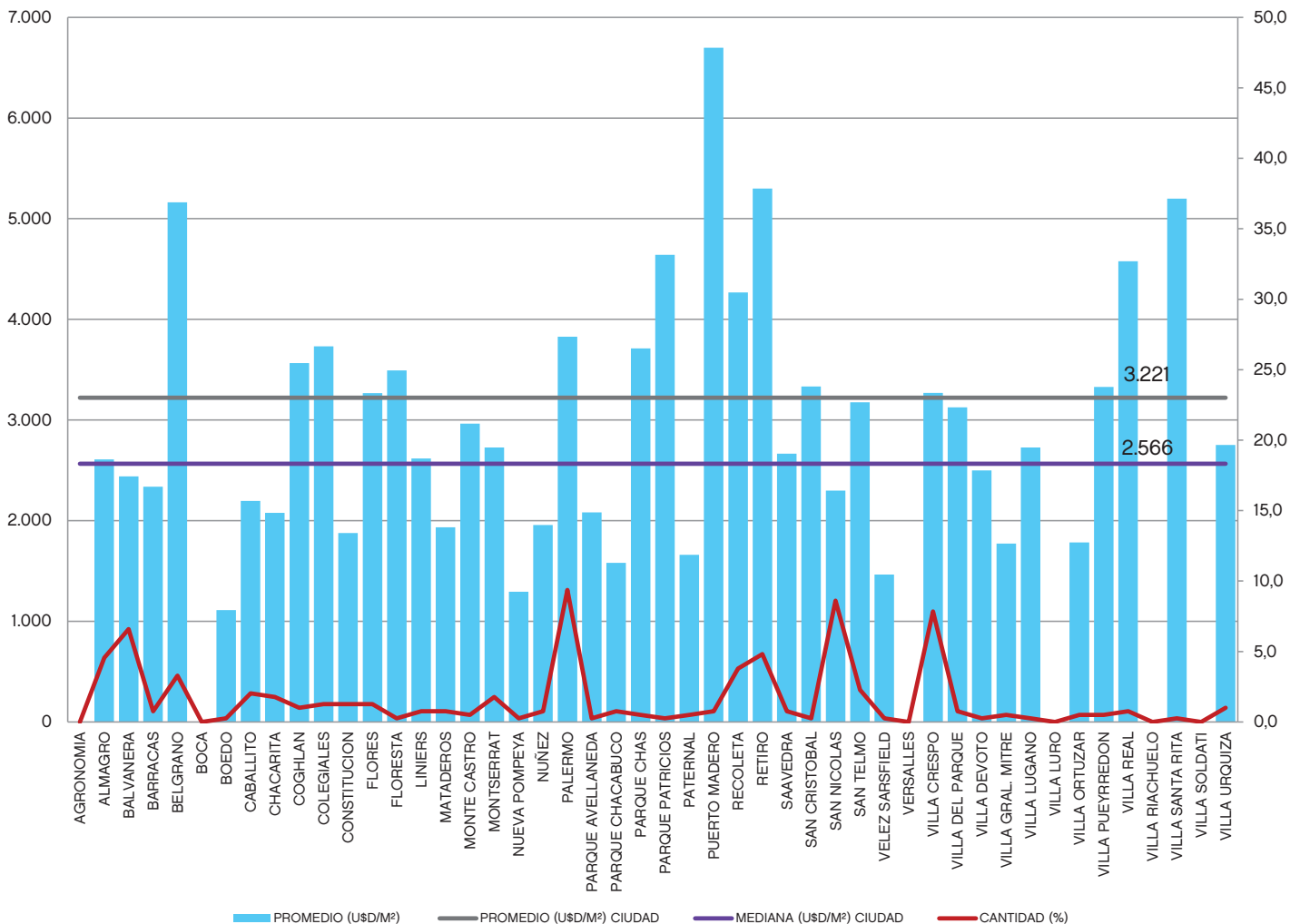
por encima del promedio de la ciudad.

26 barrios

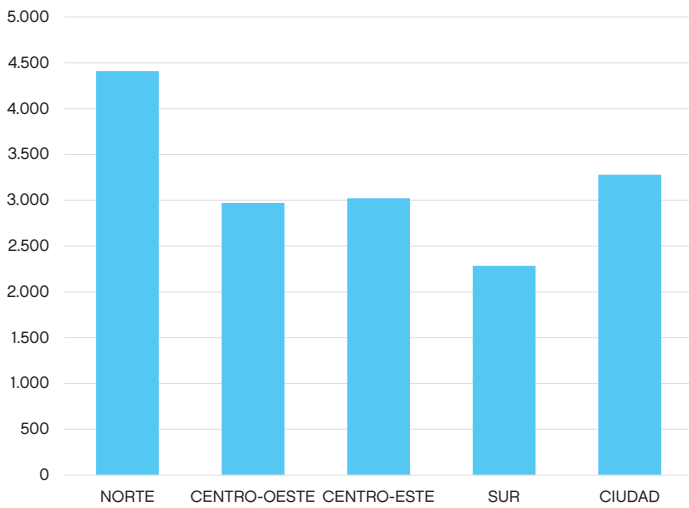
por debajo del promedio Ciudad.

6 barrios

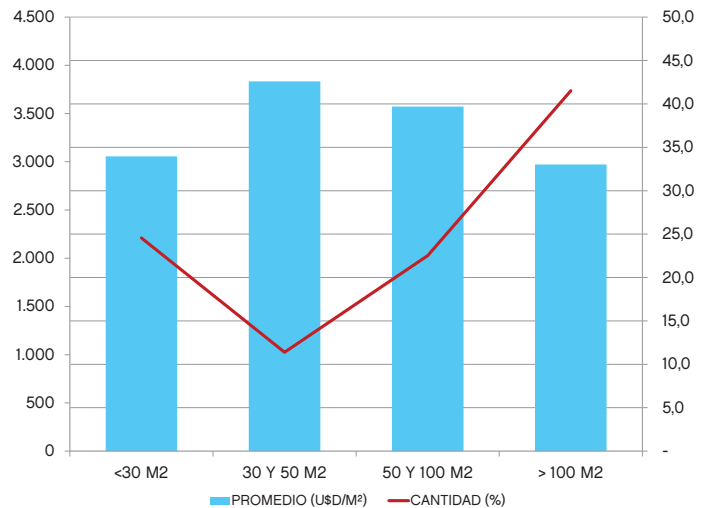
no registran oferta.



U\$/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²

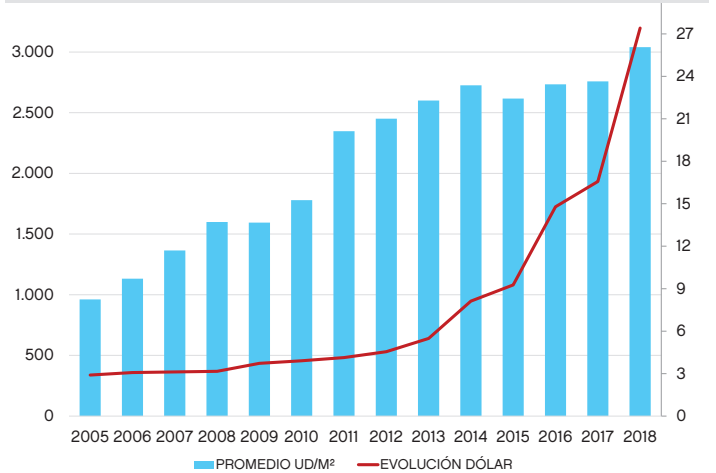


11,8%
de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar.

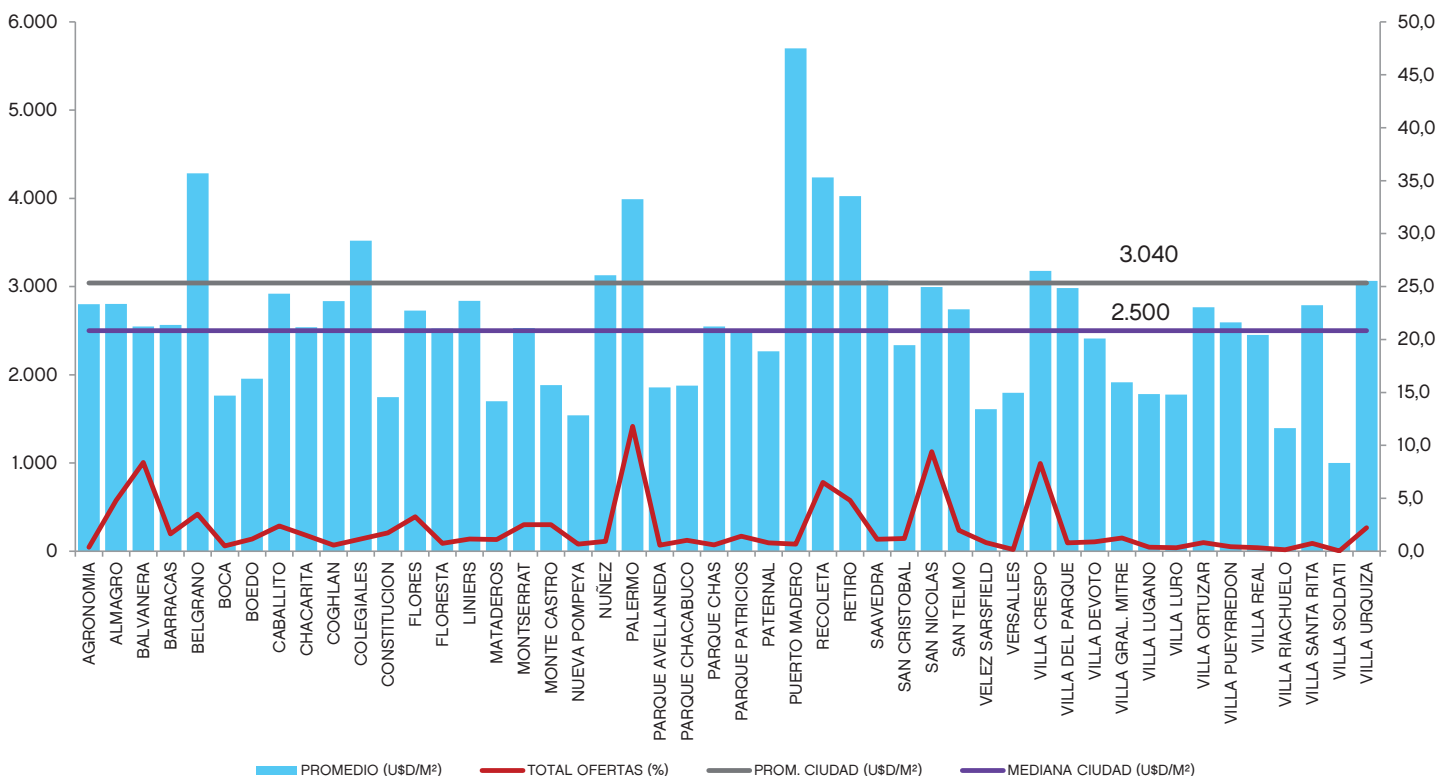
+38,4%
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

6 barrios sin oferta.
Agronomía, La Boca, Versailles, Villa Luro, Villa Riachuelo, y Villa Soldati.

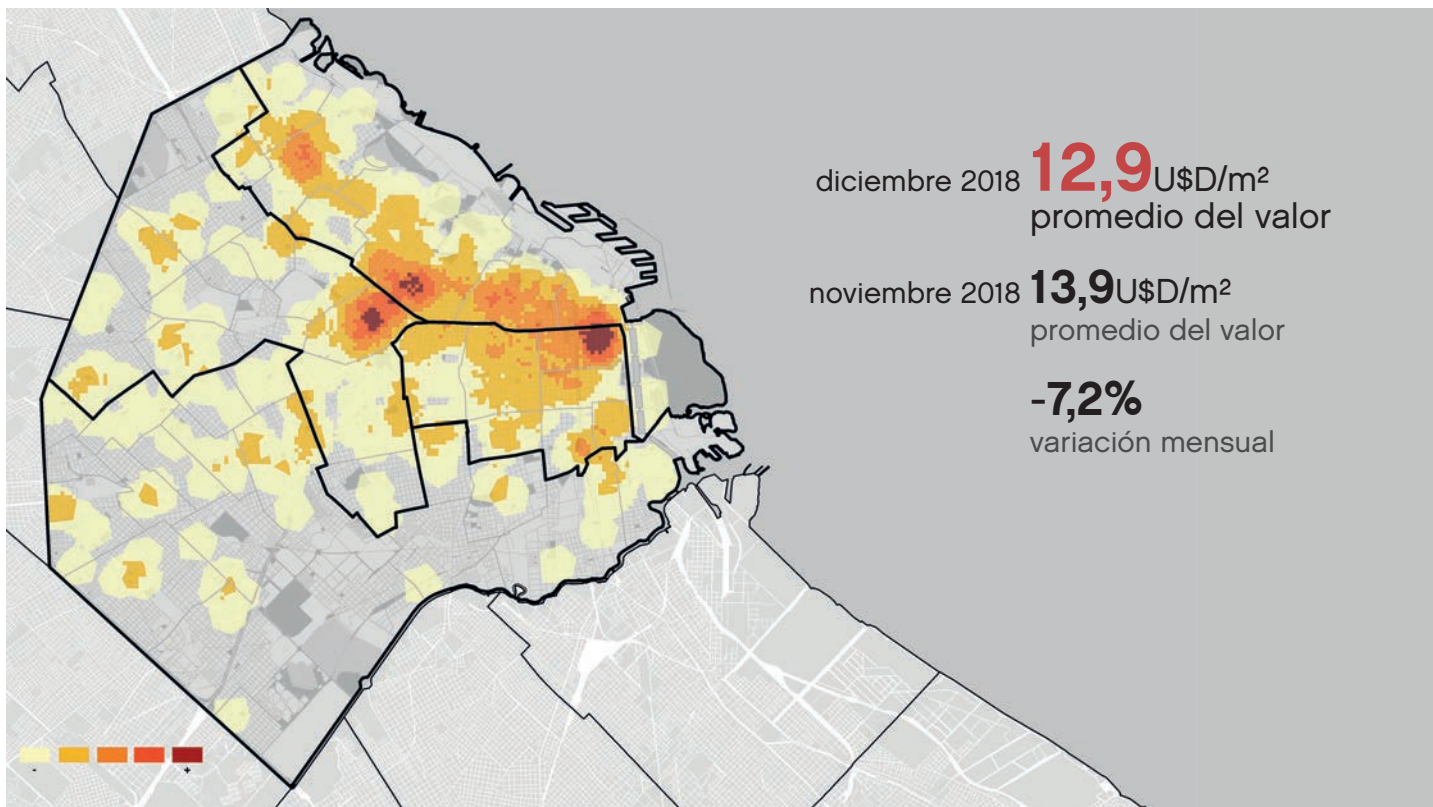
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses



Locales comerciales en alquiler • diciembre 2018



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

12 barrios

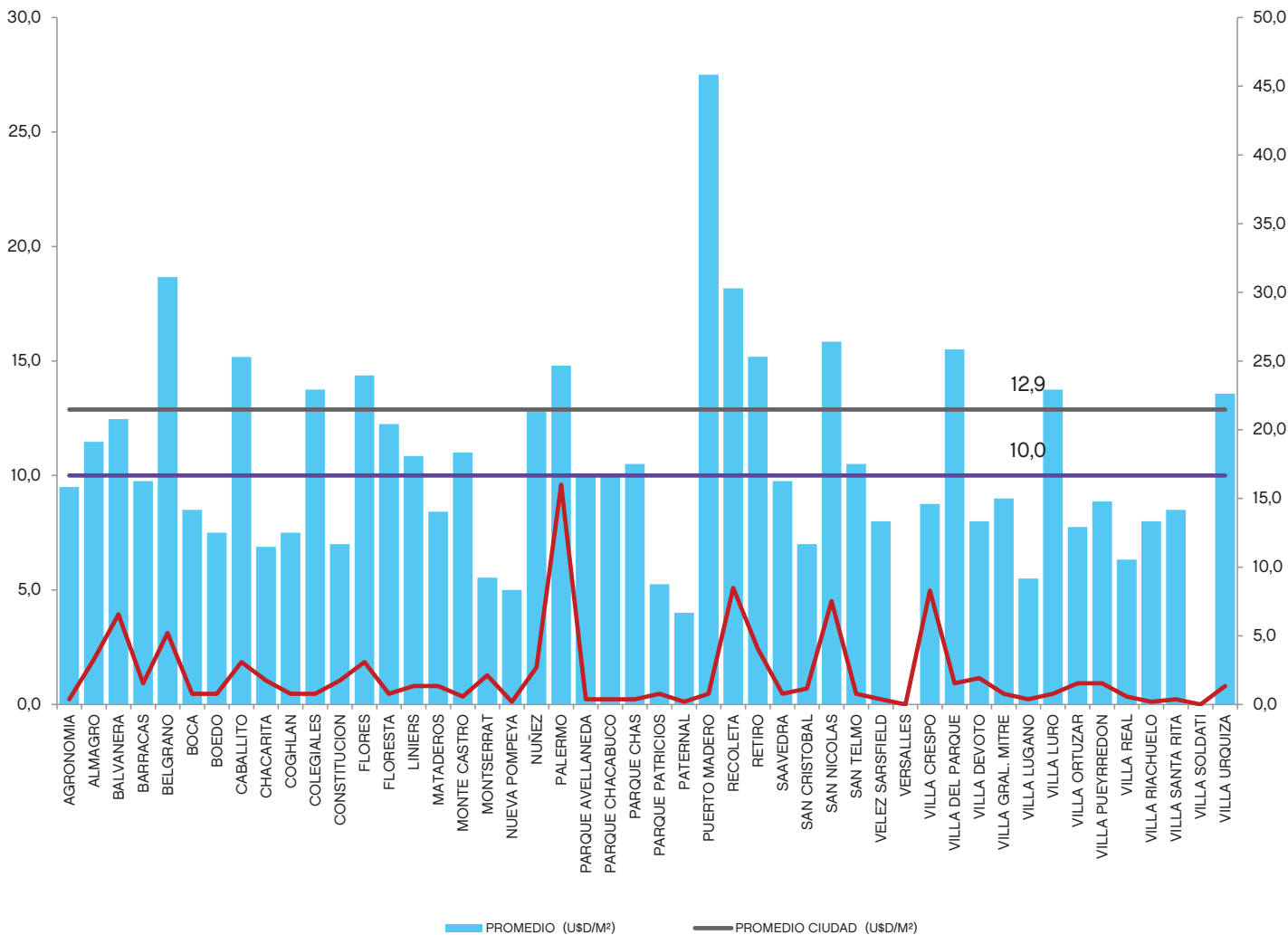
por encima del promedio Ciudad.

34 barrios

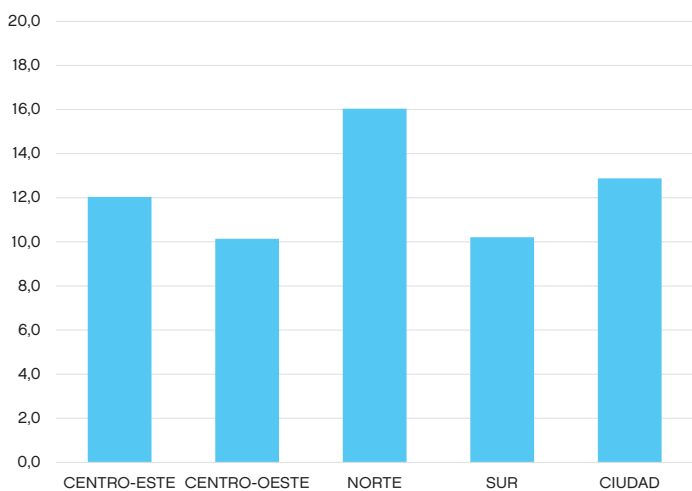
por debajo del promedio Ciudad.

2 barrios

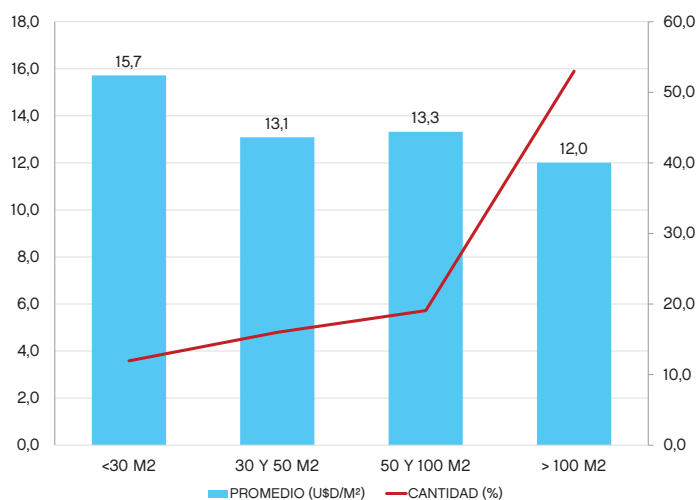
no registran ofertas.



U\$/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



13,5% de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar.

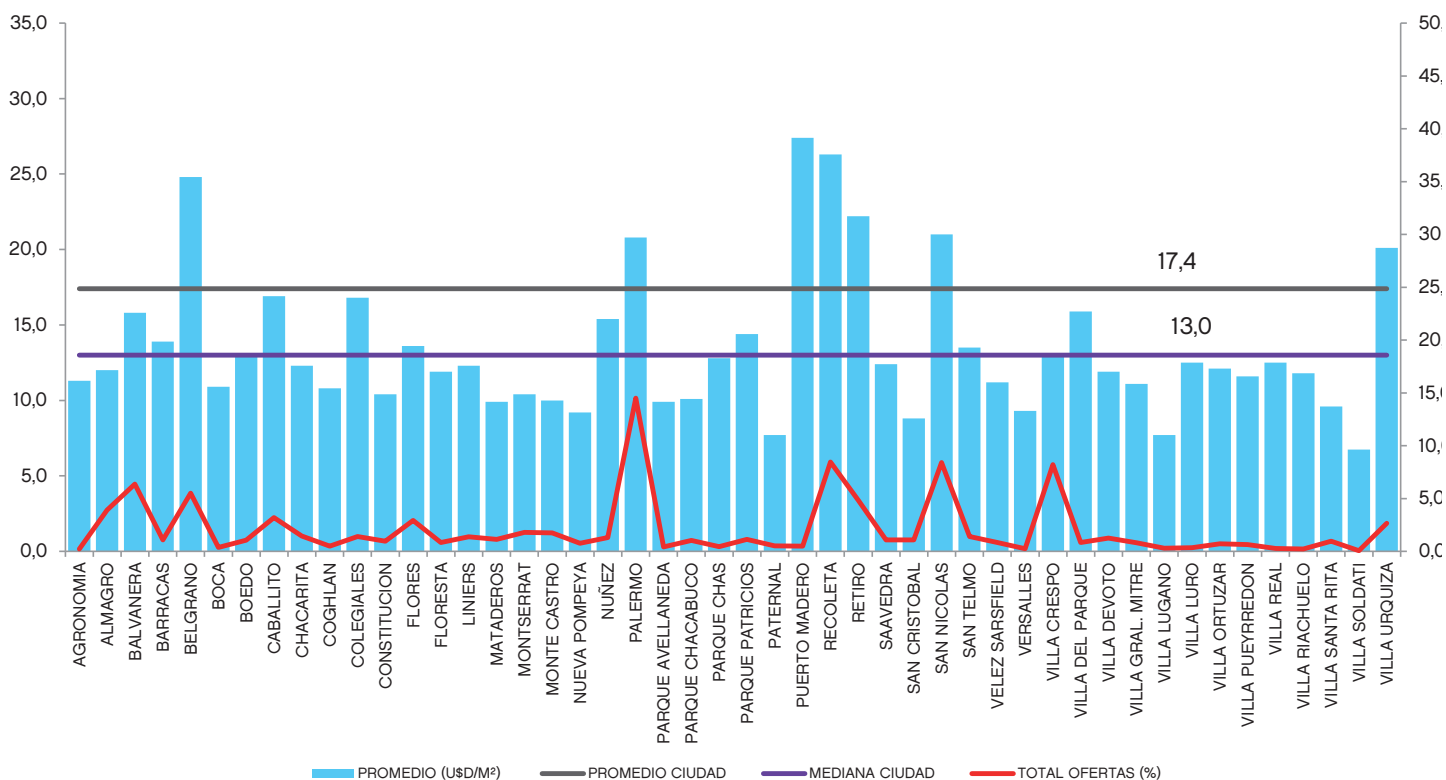
30,8% más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

2 barrios sin oferta. Versailles, y Villa Soldati.

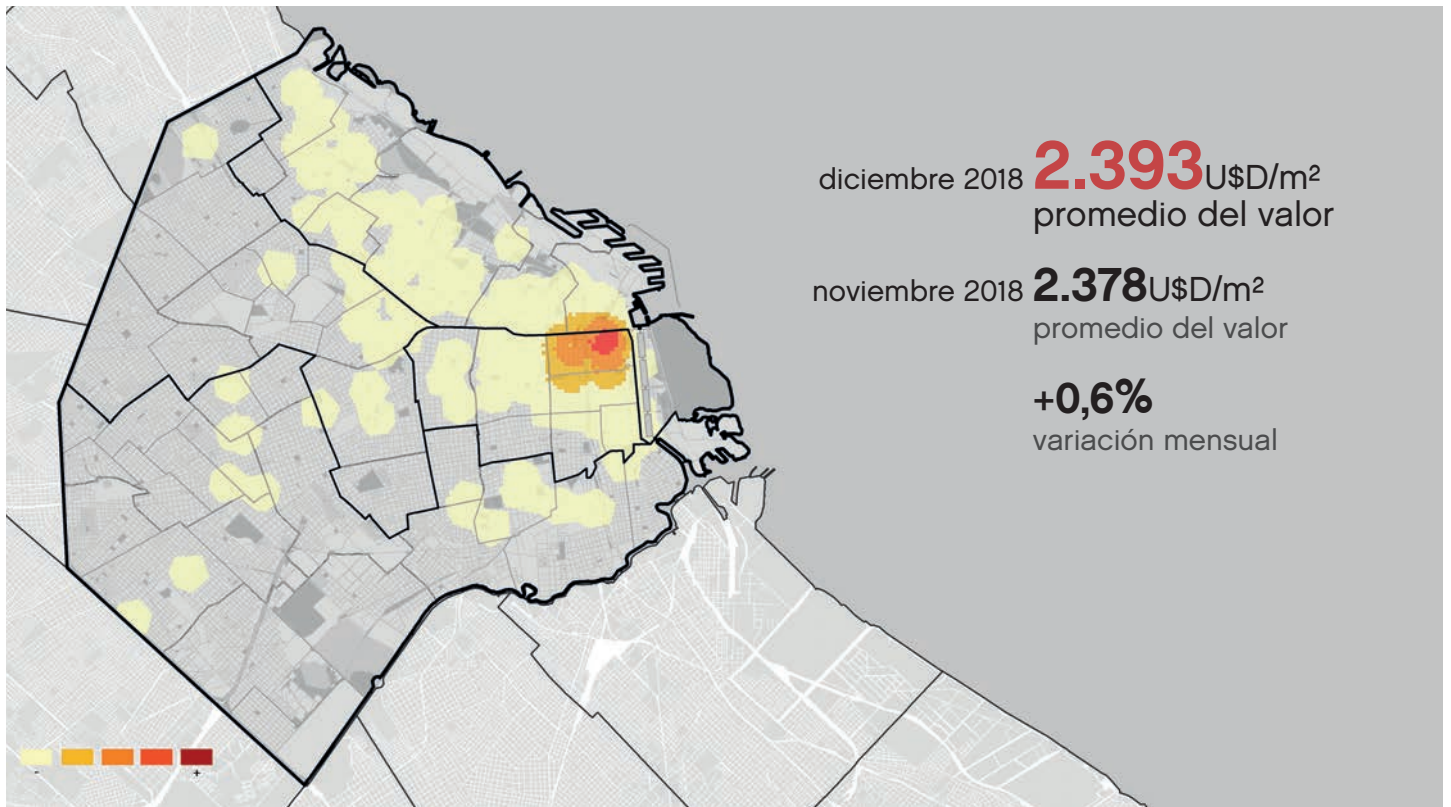
Evolución mensual de los promedio de alquileres (U\$/m²)



Total anual por barrio



Oficinas en venta • diciembre 2018



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

12 barrios

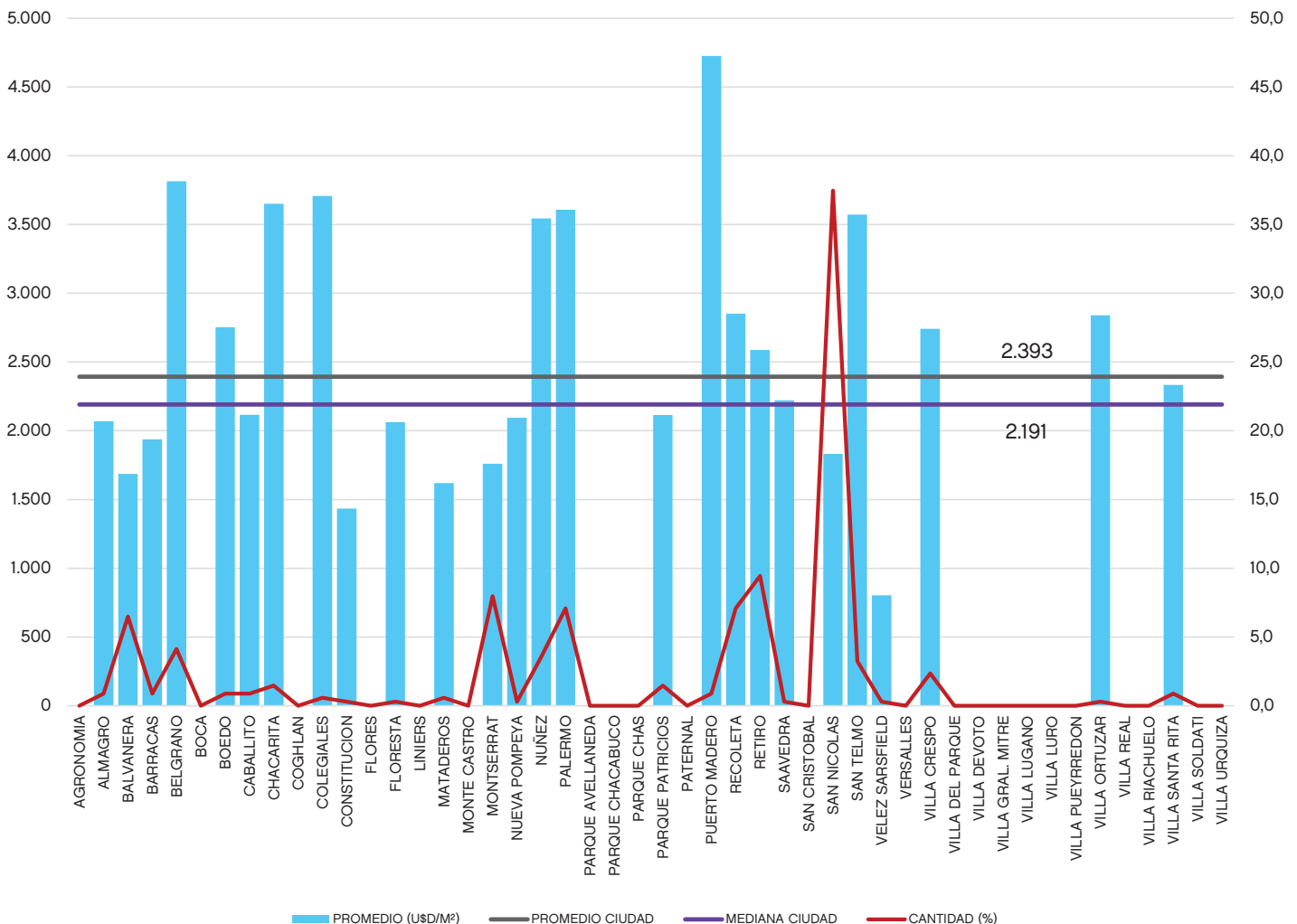
por encima del promedio Ciudad.

14 barrios

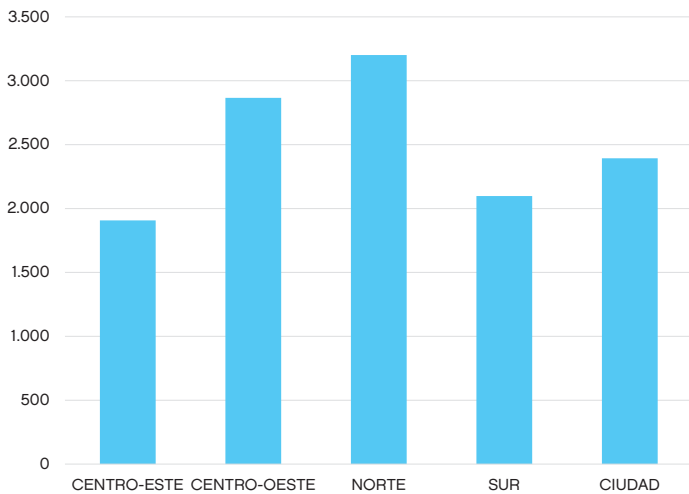
por debajo del promedio Ciudad.

22 barrios

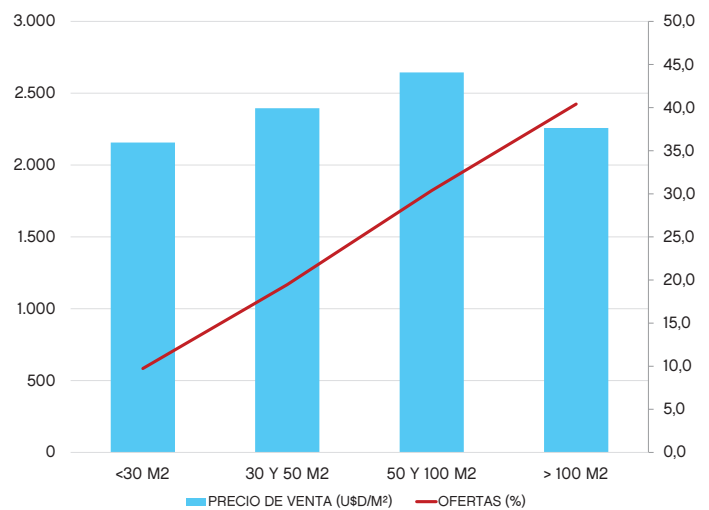
no registran ofertas.



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



Distribución porcentual de ofertas por m²



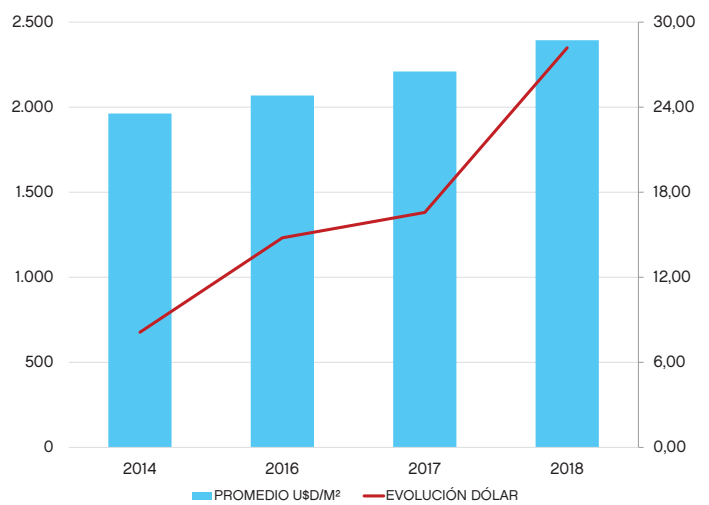
69,% de la oferta se concentra en San Nicolás, Retiro, Monserrat, Palermo, Recoleta.

18,8% de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

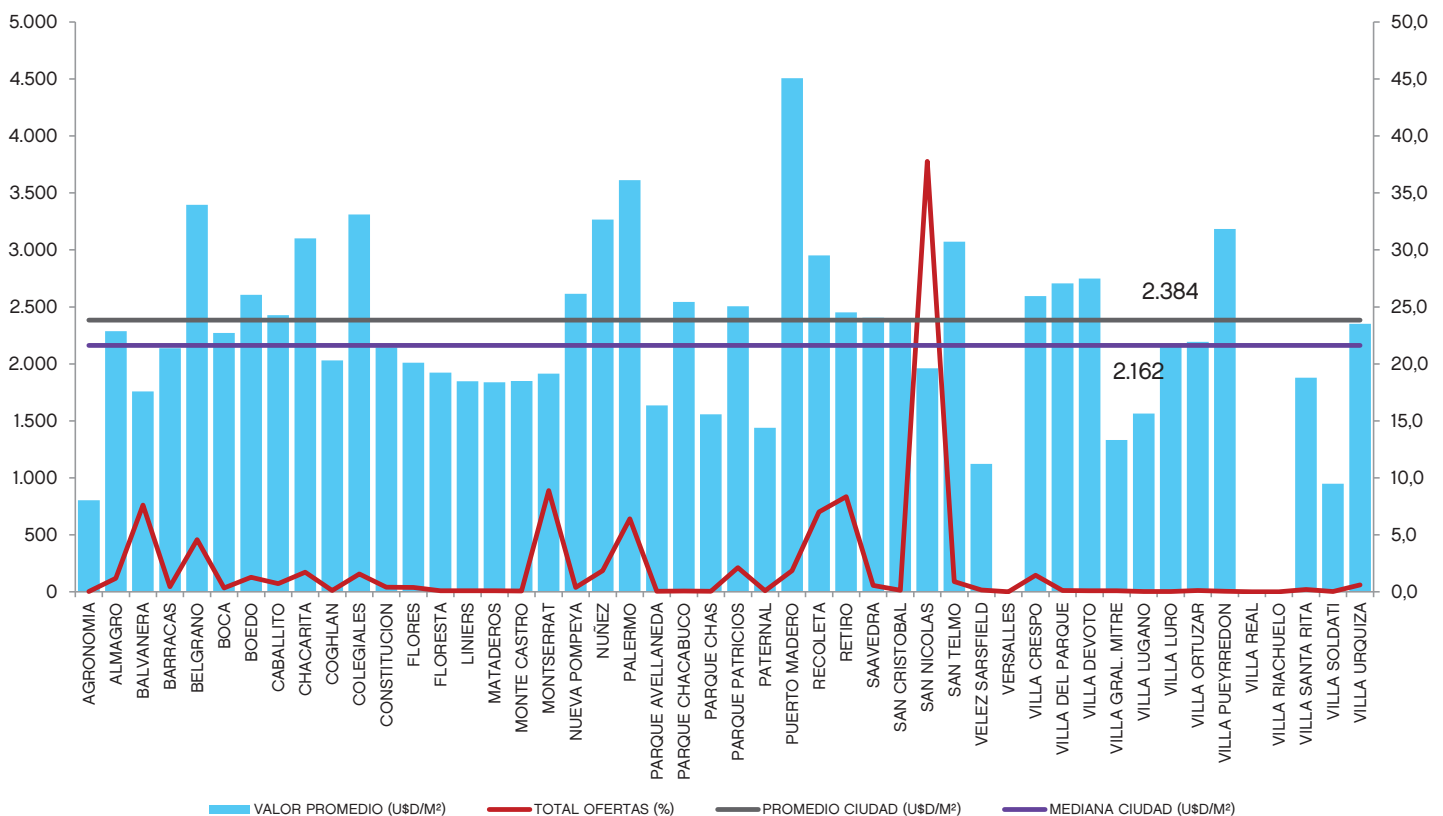
+45% más caro el valor de la oficina a estrenar comparado con el usado.

151,4 m² promedio del tamaño de las oficinas ofertadas en San Nicolás. El promedio del tamaño a nivel ciudad es **185,3 m²**.

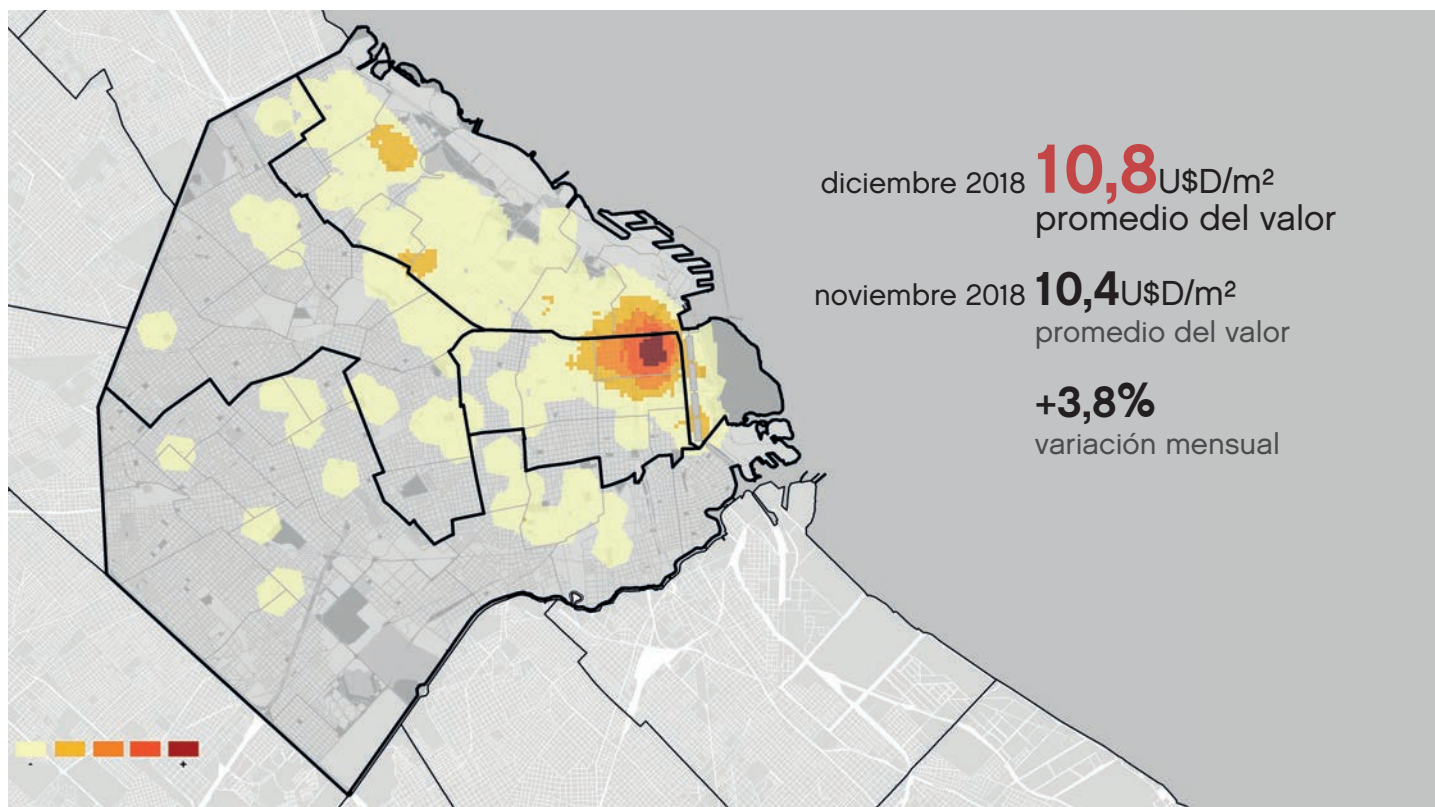
Evolución histórica



Total anual por Barrio



Oficinas en alquiler • diciembre 2018



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

noviembre 2018 **10,4** USD/m²
promedio del valor

+3,8%
variación mensual

Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

11 barrios

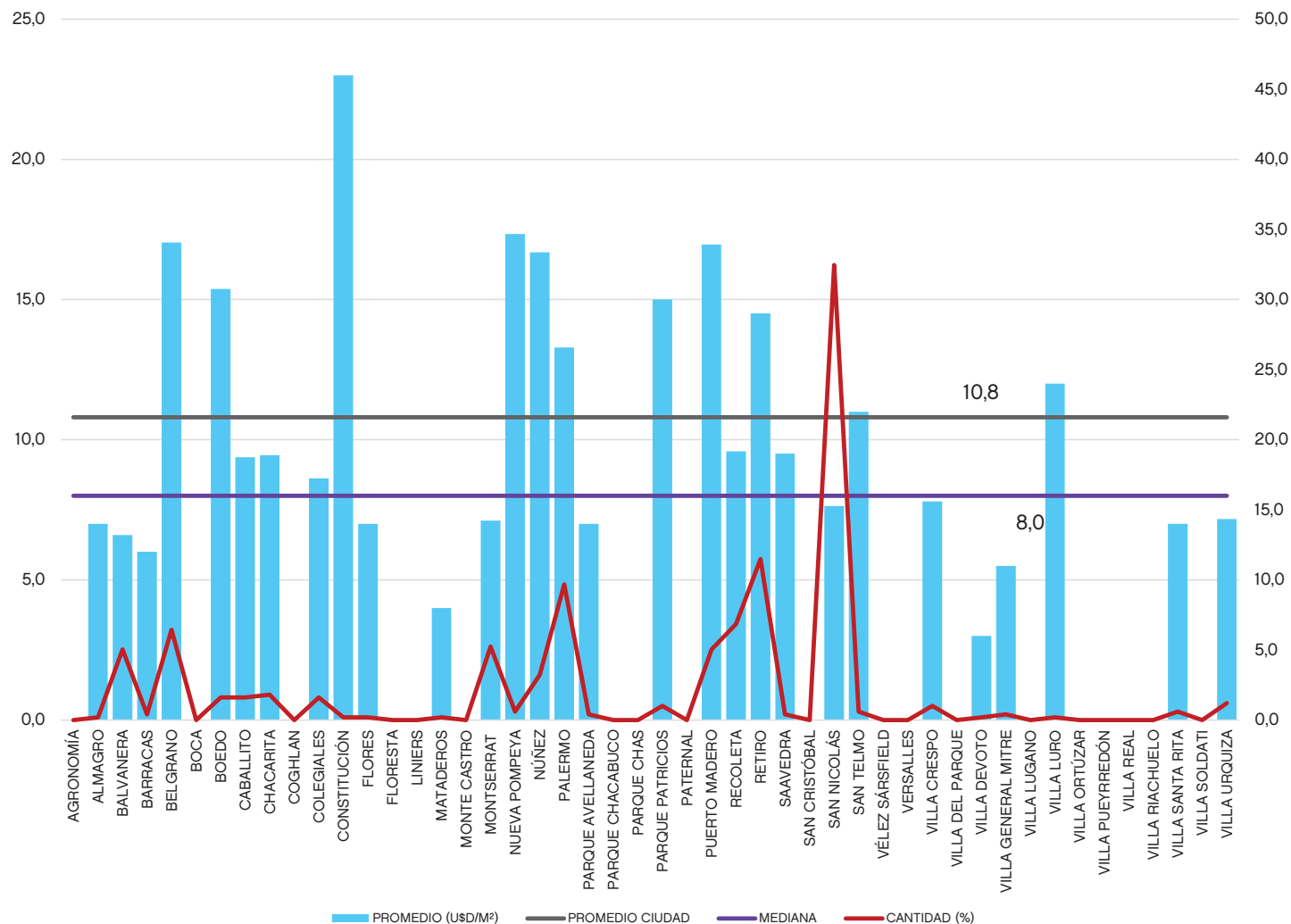
por encima del promedio Ciudad.

18 barrios

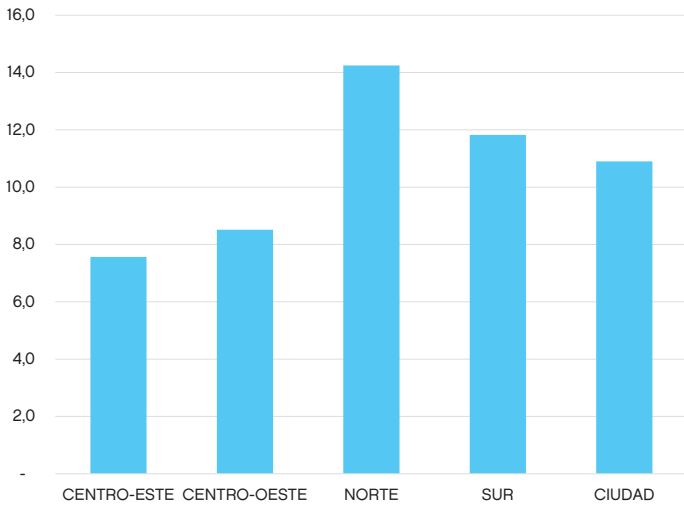
por debajo del promedio Ciudad.

19 barrios

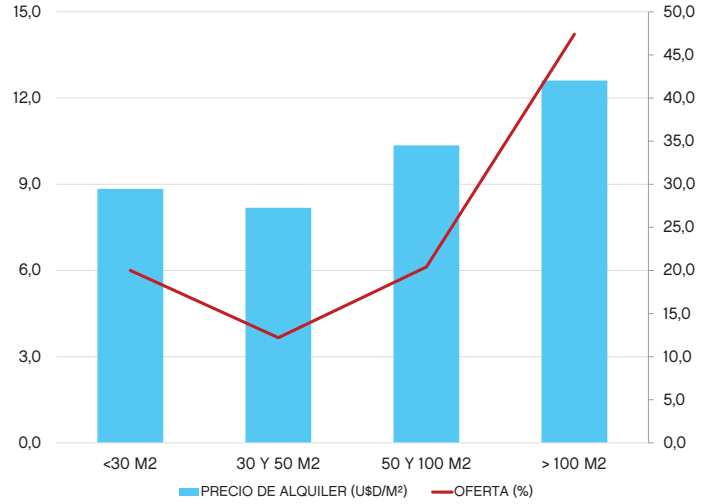
no registran ofertas.



U\$/m² promedio según zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



32,2%

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

13%

de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

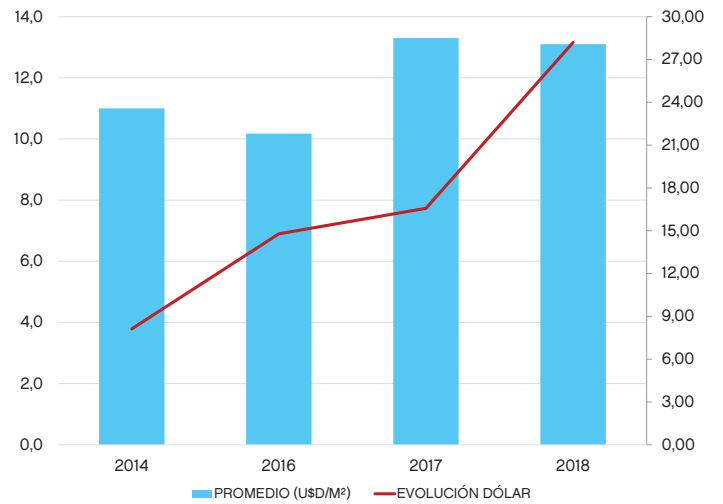
+26,3%

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

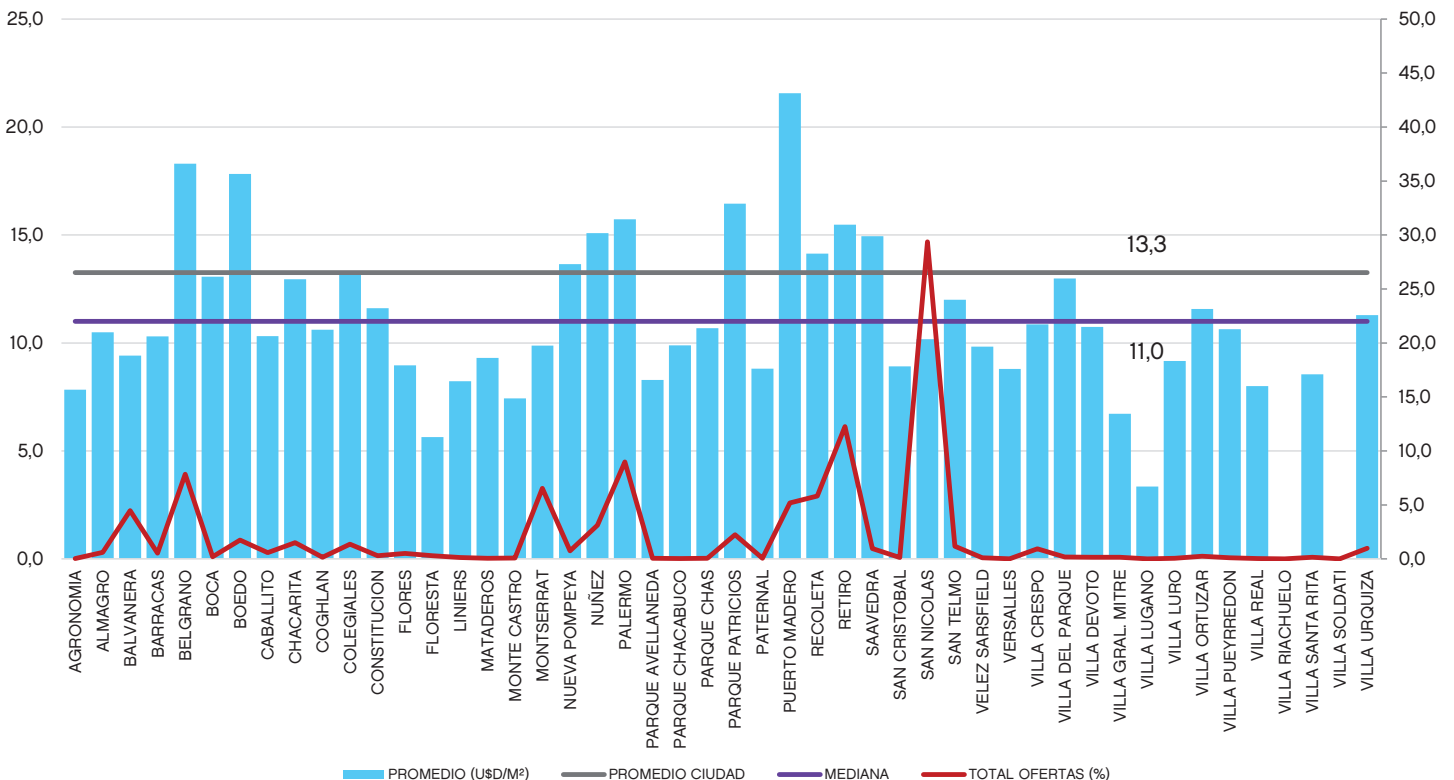
19 barrios

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
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