

Expectativas favorables. Crecimiento lento pero sostenido del sector

A fines de agosto de 2016 el Instituto de Economía de la Fundación UADE relevó los **precios de oferta de departamentos** en dólares en la Ciudad de Buenos Aires publicados en medios gráficos e Internet (Tabla 1).

Tabla 1: Precios Promedio de Oferta del M² de departamentos en dólares - a fines de agosto de 2016(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3509	2774	3789	3093	3265	2933
Palermo	3404	2880	3238	3026	3380	2929
Belgrano	3171	2652	3173	2804	3158	2755
Núñez	3011	2580	3043	2905	2993	2687
Villa Urquiza	2736	2404	2666	2540	2770	2432
Almagro	2548	2140	2662	2416	2518	2175
Villa Crespo	2532	2169	2519	2343	2596	2255
Caballito	2526	2190	2516	2397	2528	2250
Villa Devoto	2426	2129	2355	2222	2507	2134
Barracas	2329	2039	2114	2066	2243	2142
Boedo	2321	1905	2297	2108	2297	1969
Villa del Parque	2262	2042	2137	2132	2385	2058
Balvanera	2277	1852	2401	2125	1909	1930
Flores	2252	1875	2269	2107	2199	1968

(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía (Facultad de Ciencias Económicas) – Fundación UADE. Con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

Dentro de la muestra seleccionada, las unidades ubicadas en **Palermo, Recoleta, Belgrano y Núñez** presentaron - tanto en el segmento de nuevos como usados - los valores más elevados. En tales zonas, para el segmento "a estrenar", los precios rondaron entre los **US\$ 3309** (Recoleta) y los **US\$ 3011** (Núñez) el M². Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados es **US\$ 2697 (mayor en un 6,8% respecto de agosto de 2015) para los departamentos nuevos y US\$2241 para los usados (un 4,8% mayor, en igual comparación de períodos).**

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez crecieron un 12,5%, 7,7%, 5,7% y 1,8% respectivamente al comparar los valores de fines de agosto '16 Vs. los de agosto'15. Por su parte, las unidades **usadas** presentaron precios promedios en ascenso en Recoleta (4,0%), Palermo (7,6%), Belgrano (8,1%) y Núñez (0,4%) - en igual comparación de períodos.

Se verifica que los precios mantienen la tendencia alcista en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Si bien la evolución es favorable y alimenta expectativas positivas sobre el futuro del sector, el crecimiento es moderado y a un ritmo que varios operadores del mercado estarían deseosos de poder acelerar. La recuperación se manifiesta en el crecimiento del 13,8% de los actos escriturales durante los primeros nueve meses del año respecto de 2015. Al mismo tiempo también se registró un incremento del 45% en las operaciones con créditos hipotecarios para ese mismo período aunque aún su participación es reducida respecto del total de operaciones (12,7%).

Informe

de la Construcción y el Mercado Inmobiliario



Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas

Las muestras relevadas superan los 10 mil departamentos para cada período, al tiempo que sólo se consideraron aquellos cuyo precio de oferta fue publicado en dólares y, además, en buen estado edilicio. Vale notar que los datos presentados en la Tabla 1 corresponden a zonas donde la muestra obtenida de inmuebles permitía estimar promedios representativos. A partir de dichos precios y de la superficie cubierta de cada departamento, se calculó el precio de oferta del M^2 promedio. Con el propósito de homogeneizar la muestra, no se consideraron inmuebles en cuyo precio se incluyó el correspondiente a cocheras.