

Continúa la recomposición del precio en nuevos y usados

Al inicio de mayo de 2016, el Instituto de Economía de 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 inicio de mayo de 2016(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Palermo	3353	2967	3143	2978	3353	2971
Recoleta	3267	2808	3293	3008	3222	2853
Belgrano	3227	2701	3130	2808	3194	2750
Núñez	2929	2672	3000	2748	2810	2756
Colegiales	2826	2486	2576	2701	2836	2619
Villa Urquiza	2649	2445	2560	2518	2594	2435
Caballito	2576	2262	2572	2494	2508	2288
Almagro	2524	2173	2442	2262	2658	2260
Saavedra	2500	2356	2417	2372	2525	2443
Villa Crespo	2493	2178	2507	2334	2468	2342
Barracas	2475	2120	2255	2204	2470	2178
Boedo	2444	1884	2414	2150	2464	1920
Villa del Parque	2400	2178	2217	2369	2506	2261
Flores	2276	1908	2168	2035	2243	1993
Balvanera	2143	1871	2421	2175	2067	1925

(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas de 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\$ 3353** (Palermo) y los **US\$ 2929** (Núñez) el M². Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el promedio simple de precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados es **US\$ 2653 (mayor en un 3,2% respecto de mayo de 2015) para los departamentos nuevos y US\$2335 para los usados (un 10,6% mayor, en igual comparación de períodos)**.

Es destacable que se mantiene la evolución favorable de los precios de los inmuebles tanto en las unidades nuevas como usadas que comenzó a visualizarse a partir del informe anterior. Este hecho que estaría reflejando un incremento en la demanda ayuda a consolidar la recuperación del sector a partir de un cambio en las expectativas. La mayor actividad se refleja en el incremento de los actos escriturales en 16,5% respecto de igual período año anterior y es destacable el mayor peso que adquieren las unidades de valores superiores al millón de pesos en la segmentación del mercado (47,5% vs 26,5% en mayo 2015).

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Palermo, Recoleta, Belgrano y Núñez crecieron un 5,2%, 4,9%, 6,7% y 7,1% respectivamente al comparar los valores de mayo '16 vs. los de mayo'15. Por su parte, las unidades **usadas** presentaron precios promedios en ascenso en Palermo (14,5%), Recoleta (9,9%), Belgrano (11,3%) y Núñez (12,0%) (en igual comparación de períodos).

Las muestras relevadas superaron los 14 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 M² promedio. Con el propósito de homogeneizar la muestra, no se consideraron inmuebles en cuyo precio se incluyó el correspondiente a cocheras.