

## *Expectativas diferidas en el corto plazo para el sector inmobiliario*

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) hacia fines de julio de 2016.

**Tabla 1: Precios Promedio de Oferta del M<sup>2</sup> de departamentos en dólares - a fines de julio de 2016 (\*)**

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	<b>3444</b>	2741	<b>3670</b>	2943	<b>3209</b>	2949
Palermo	<b>3354</b>	2873	<b>3207</b>	3147	<b>3425</b>	2975
Belgrano	<b>3266</b>	2579	<b>3028</b>	2723	<b>3151</b>	2720
Núñez	<b>2919</b>	2570	<b>3027</b>	2841	<b>2800</b>	2643
Saavedra	<b>2645</b>	2357	<b>2587</b>	2494	<b>2697</b>	2488
Villa Crespo	<b>2636</b>	2149	<b>2590</b>	2312	<b>2739</b>	2228
Villa Urquiza	<b>2622</b>	2357	<b>2605</b>	2456	<b>2597</b>	2397
Caballito	<b>2591</b>	2180	<b>2527</b>	2388	<b>2635</b>	2265
Almagro	<b>2582</b>	2140	<b>2469</b>	2412	<b>2738</b>	2160
Barracas	<b>2399</b>	2021	<b>2291</b>	1845	<b>2444</b>	2067
Flores	<b>2232</b>	1850	<b>2257</b>	2088	<b>2391</b>	1898
Balvanera	<b>2157</b>	1860	<b>2459</b>	2171	<b>2129</b>	1929

(\*) 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 **Recoleta, Palermo, 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\$ 3444** (Recoleta) y los **US\$ 2919** (Núñez) el M<sup>2</sup>. Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el promedio simple de precio de oferta del M<sup>2</sup> para el conjunto de barrios relevados es **US\$ 2670 (mayor en un 1,9% respecto de julio de 2015) para los departamentos nuevos y US\$2224 para los usados (un 4,4% mayor, en igual comparación de períodos).**

El análisis de la evolución de los precios del mercado inmobiliario con respecto al último relevamiento de mayo del Instituto permite detectar un comportamiento errático de los valores tanto en las unidades a estrenar como usadas y las disparidades entre barrios impiden verificar una tendencia. Ciertamente es que en líneas generales se observa una leve mejora en el precio de las unidades a estrenar y un ligero retroceso en el de las usadas. No obstante, los valores exceden a los de 2015 tal como ocurre con la cantidad de actos escriturales que en el acumulado del período enero-julio resultó mayor en 8,3% aunque se haya registrado una merma del 2,2% en julio último respecto del mes anterior.

El comportamiento del sector inmobiliario estuvo al ritmo del resto de los sectores de la actividad económica y tras el reordenamiento de las principales variables macroeconómicas a partir del sinceramiento de la economía (tarifas, cepo, etc.) y más recientemente la puesta en marcha del sinceramiento fiscal es de esperar que en breve se concrete una reactivación más contundente del sector donde los desarrolladores ya están mostrando su confianza con nuevos proyectos.

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

# Informe

de la Construcción y el Mercado Inmobiliario



Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas

de cada departamento, se calculó el precio de oferta del M<sup>2</sup> promedio. Con el propósito de homogeneizar la muestra, no se consideraron inmuebles en cuyo precio se incluyó el correspondiente a cocheras.