

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 M² 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	3444	2741	3670	2943	3209	2949
Palermo	3354	2873	3207	3147	3425	2975
Belgrano	3266	2579	3028	2723	3151	2720
Núñez	2919	2570	3027	2841	2800	2643
Saavedra	2645	2357	2587	2494	2697	2488
Villa Crespo	2636	2149	2590	2312	2739	2228
Villa Urquiza	2622	2357	2605	2456	2597	2397
Caballito	2591	2180	2527	2388	2635	2265
Almagro	2582	2140	2469	2412	2738	2160
Barracas	2399	2021	2291	1845	2444	2067
Flores	2232	1850	2257	2088	2391	1898
Balvanera	2157	1860	2459	2171	2129	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 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\$ 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. Cierto 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

UADE



Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas

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.