

Precios sin variaciones significativas y mayor oferta

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) durante febrero de 2016.

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

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Palermo	3184	2715	3294	2775	3107	2638
Recoleta	3077	2724	2893	2839	3195	2649
Belgrano	3011	2485	2999	2629	2883	2425
Núñez	2869	2463	2842	2576	2922	2398
Caballito	2499	2137	2489	2207	2540	2096
Villa Urquiza	2492	2335	2437	2382	2719	2286
Villa Crespo	2463	2133	2565	2281	2503	2037
Almagro	2455	2081	2426	2128	2240	2068
Saavedra	2391	2254	2364	2352	2538	2212
Boedo	2343	1801	2349	1845	2602	1668
Barracas	2199	1988	2259	2077	2261	1986
Flores	2161	1842	2178	1923	2235	1781
Balvanera	2142	1854	2061	1967	2024	1771

(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía Fundación UADE (Facultad de Ciencias Económicas) - 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\$ 3184** (Palermo) y los **US\$ 2869** (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\$ 2466 (menor en un 0,6% respecto de febrero de 2015) para los departamentos nuevos, y US\$2161 para los usados (un 2,6% menor, en igual comparación de períodos).**

El 2016 evidencia un cambio de tendencia favorable en lo que a oferta se refiere, tanto de unidades nuevas como usadas, con respecto al último mes del año anterior pero que aún se mantiene por debajo de la existente en febrero de dicho año. Este incremento en el número de unidades ofrecidas justificaría la leve disminución en el precio del metro cuadrado. Ese cambio de tendencia también se verifica en el repunte de la cantidad de escrituras de compra-venta y en el número de hipotecas bancaria.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Palermo, Belgrano y Núñez crecieron un 5,9%, 2,3%, y 2,9% respectivamente al comparar los valores de febrero '16 Vs. los de febrero'15, mientras que Recoleta presentó una caída del 6,1% en igual comparación de períodos. Por su parte, las unidades **usadas** presentaron precios promedios en ascenso en Recoleta, Palermo y Belgrano con variaciones de 1,4%, 1,3%, 0,04% respectivamente, mientras que en Núñez se observó una caída del 1,0% (febrero'16/febrero'15).

Las muestras relevadas superaron los 10 mil departamentos para cada período; 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.