

INFORME DE PRECIOS DE OFERTA DE DEPARTAMENTOS

LOS PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS MANTUVIERON SU TENDENCIA ALCISTA DURANTE EL MES DE ENERO

A fines de enero de 2018, el Instituto de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas de Fundación UADE relevó los **precios de oferta de los departamentos** en dólares en la Ciudad de Buenos Aires publicados en medios gráficos e Internet (Tabla 1).

Tabla1: Precios Promedio de Oferta del M² de departamentos en dólares a fines de enero de 2018(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3998	3215	4271	3414	3805	3432
Palermo	3756	3279	3621	3381	3754	3432
Belgrano	3702	3244	3566	3579	3821	3316
Núñez	3779	3013	3582	3438	3869	3012
Saavedra	3237	2812	3223	2943	3223	3032
Villa Ortúzar	2967	2916	3002	2628	2821	2428
Parque Chas	2992	2566	2995	2728	2991	2456
Almagro	2943	2448	2984	2711	2947	2540
Villa Devoto	2796	2530	2809	2494	2638	2515
Parque Chacabuco	3290	2435	3152	2858	3394	2423
Flores	2552	2251	2520	2461	2579	2298
Balvanera	2363	2142	2538	2482	2648	2238

(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

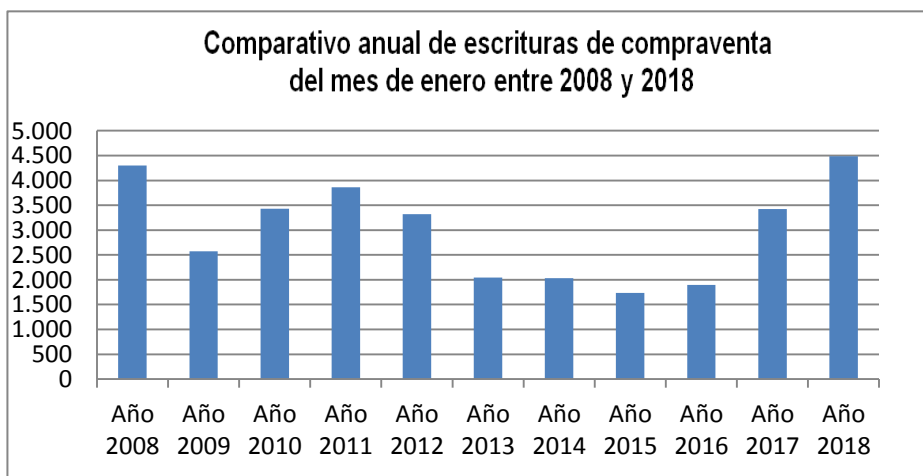
Dentro de la muestra seleccionada, las unidades ubicadas en **Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez** presentaron, tanto en el segmento de nuevos como usados, valores superiores a los del mismo mes de 2017. En tales zonas para el segmento “a estrenar”, los precios del M² rondaron entre los **US\$ 3998** (Recoleta) y los **US\$ 3779** (Núñez). 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\$ 2792 (8,8% mayor respecto de enero de 2017) para los departamentos nuevos y US\$ 2434 para los usados (12,0% mayor, en igual comparación de períodos).**

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Belgrano, Palermo y Núñez crecieron en un 19,6%, 20,7%, 21,2% y 27,4% respectivamente al comparar enero'18

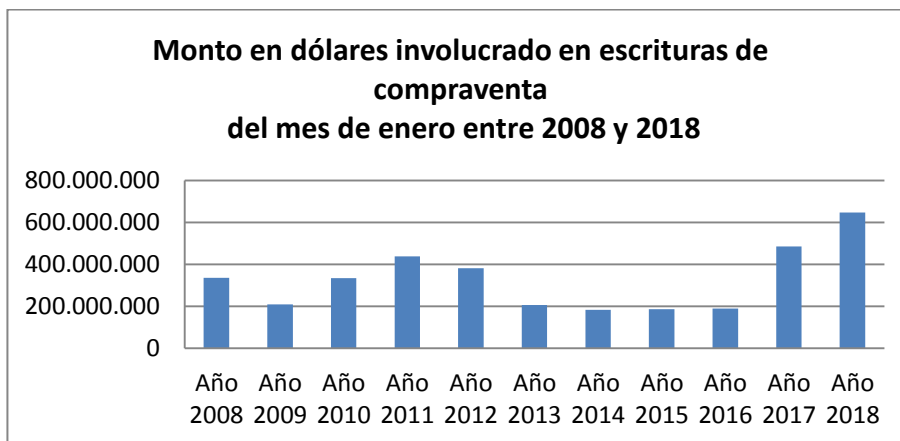
respecto de enero'17. Por su parte, las unidades **usadas** también registraron precios promedios en ascenso: en Núñez (13,6%), Palermo (12,4%), Belgrano (16,9%) y Recoleta (13,3%) al comparar los precios de enero de 2018 con los del mismo mes de 2017.

En el mes de enero'18 el precio de las nuevas unidades se vio empujado por los mayores costos de la construcción, en tanto que las unidades usadas enfrentaron una distensión por parte de la demanda en respuesta a la situación coyuntural que se tradujo en una desaceleración en la suba de precios especialmente en el rango entre 150 mil y 220 mil dólares.

La información suministrada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires permite verificar lo expuesto precedentemente a partir de la cantidad total de las escrituras de compraventa de inmuebles. Si bien en el primer mes de 2018 los actos registraron un crecimiento de 30,9% respecto del nivel de un año antes, al compararse con diciembre de 2017, los mismos descendieron 43% en cantidad y 35,6% en pesos.

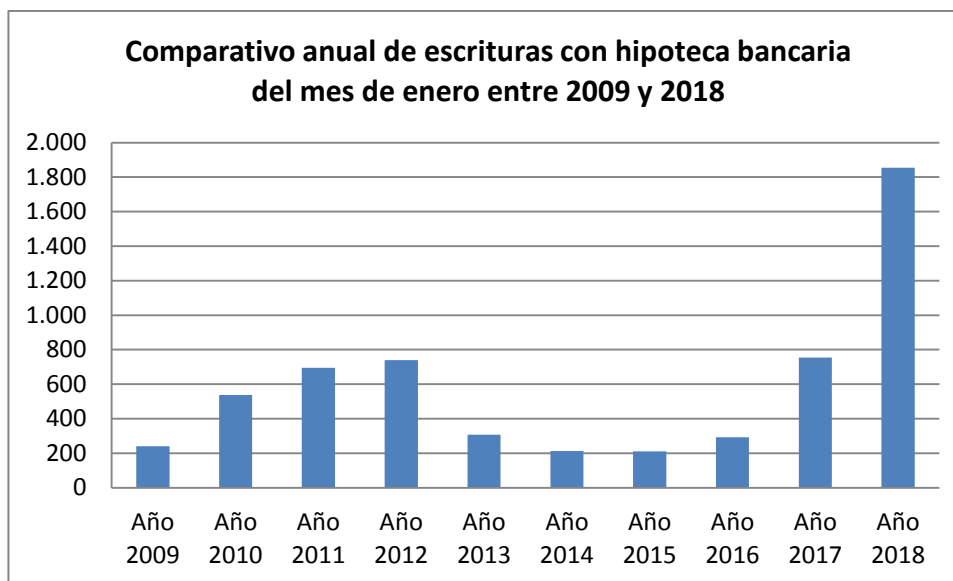


Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

El rol de las hipotecas bancarias en la recuperación del sector fue fundamental. En enero, las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria totalizaron 1.855 casos, 145% más que las registradas un año antes. Representaron el 41,4% del total, frente a 22% de un año antes.



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Las muestras relevadas superan los 9.000 departamentos, al tiempo que sólo se consideraron aquellos cuyo precio de oferta fue publicado en dólares y, además, se encuentran 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.