

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.

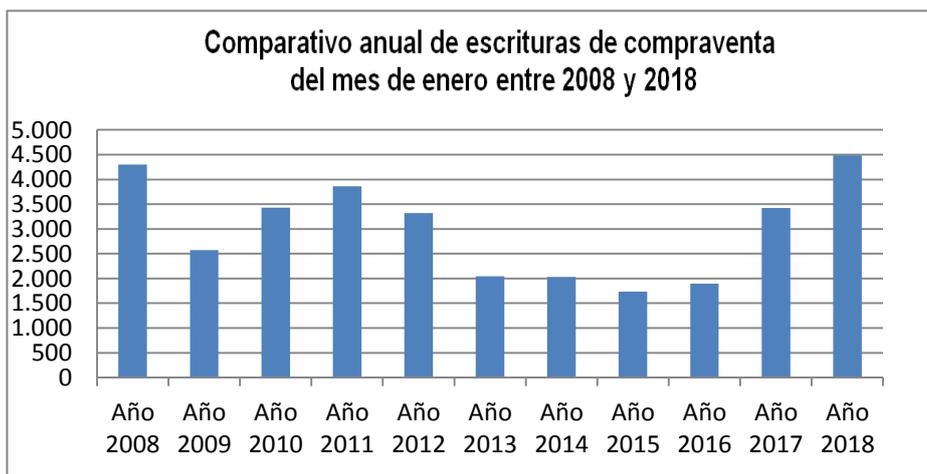
Dentro de la muestra seleccionada, las unidades ubicadas en **Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez** presentaron, tanto en el segmento de nuevos como usados, valores superiores a los del mismo mes de 2017. En tales zonas para el segmento “a estrenar”, los precios del M² rondaron entre los **US\$ 3998** (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.

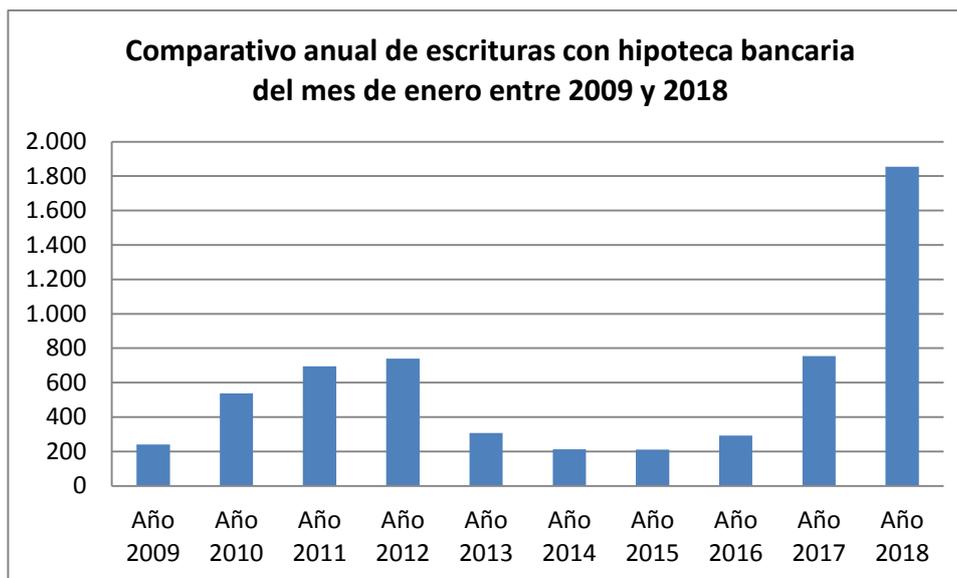


Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires



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.