

## BUEN CIERRE DE 2016 Y PERSPECTIVAS FAVORABLES PARA 2017

A mediados de diciembre de 2016, 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).

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

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	<b>3676</b>	2762	<b>3813</b>	3051	<b>3509</b>	2969
Palermo	<b>3538</b>	2875	<b>3282</b>	3093	<b>3489</b>	2954
Belgrano	<b>3342</b>	2652	<b>3264</b>	2935	<b>3325</b>	2761
Núñez	<b>3047</b>	2586	<b>3115</b>	2866	<b>2951</b>	2693
Villa Urquiza	<b>2696</b>	2387	<b>2628</b>	2481	<b>2696</b>	2437
Caballito	<b>2660</b>	2214	<b>2523</b>	2447	<b>2713</b>	2299
Saavedra	<b>2627</b>	2383	<b>2612</b>	2520	<b>2645</b>	2530
Almagro	<b>2501</b>	2139	<b>2530</b>	2441	<b>2539</b>	2190
Villa Crespo	<b>2496</b>	2191	<b>2507</b>	2373	<b>2462</b>	2274
Villa Devoto	<b>2438</b>	2118	<b>2344</b>	2220	<b>2531</b>	2135
Boedo	<b>2380</b>	1910	<b>2421</b>	2075	<b>2331</b>	1996
Balvanera	<b>2321</b>	1859	<b>2417</b>	2139	<b>2423</b>	1945
Villa del Parque	<b>2265</b>	2107	<b>2172</b>	2099	<b>2355</b>	2225
Flores	<b>2255</b>	1854	<b>2316</b>	2120	<b>2215</b>	1968

(\*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía – 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\$ 3676** (Recoleta) y los **US\$ 3047** (Núñez) el M<sup>2</sup>. Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el promedio simple del precio de oferta del M<sup>2</sup> para el conjunto de barrios relevados es **US\$ 2715 (mayor en un 10,2% respecto de diciembre de 2015) para los departamentos nuevos y US\$ 2237 para los usados (un 5,2% mayor, en igual comparación de períodos)**.

Se verificó que los precios mantuvieron la tendencia alcista en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez crecieron un 13,1%, 14,9%, 11,9% y 5,5% respectivamente en diciembre'16 respecto de diciembre'15. Sin embargo, las subas fueron menores en otros barrios: en Villa Crespo crecieron 5,3% y en Flores lo hicieron en 1,3%, por ejemplo. Por su parte, las unidades **usadas** registraron precios promedios en ascenso en Palermo (7,6%), Belgrano (7,4%) y Núñez (7,4%) en igual comparación de períodos. Sin cambios se mantuvo Recoleta.

Si bien el 2016 fue un año bisagra por el impacto del proceso de cambio encarado por el nuevo gobierno y el reacomodamiento de las principales variables macroeconómicas, ello no obstaculizó que la mejora en las expectativas por un clima renovado se tradujera en un incremento de las operaciones de compra-venta y de los montos involucrados en las mismas. Estos registraron una suba aproximada del 60% en dólares en diciembre'16 respecto de igual período año anterior, en tanto que los actos escriturales lo hicieron en 41%, de acuerdo a la información que suministra el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Al mismo tiempo, también se registró una mejora destacable en la evolución de las operaciones con créditos hipotecarios ya que registraron un incremento del 150% y en términos de montos, 163% para ese mismo período (diciembre'16/diciembre'15).

# Informe

de la Construcción y el Mercado Inmobiliario



Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas

Las perspectivas son favorables para el sector; la inyección de capitales por los fondos del blanqueo y una inflación más controlada propiciarían la expansión del crédito inmobiliario. Asimismo, se prevé que la reactivación será la que traccione el mercado en el segundo semestre.

Las muestras relevadas superan los 13.000 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 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.

\*\*\*