

Precios más dispersos y con leves caídas en promedio

Durante diciembre de 2015, 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).

Tabla 1: Precios Promedio de Oferta del M² de departamentos en dólares - a mediados de diciembre de 2015(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3249	2763	3221	3076	3250	2790
Palermo	3079	2673	3011	2803	3183	2755
Belgrano	2987	2468	2844	2659	3134	2608
Núñez	2887	2550	2840	2623	3029	2645
Villa Urquiza	2623	2283	2527	2440	2638	2231
Caballito	2545	2118	2528	2289	2544	2151
Boedo	2470	1802	2355	1951	2669	1850
Barracas	2465	1994	2564	2121	2375	2042
Villa Crespo	2370	2079	2408	2259	2341	2185
Almagro	2360	2057	2370	2187	2462	2078
Flores	2225	1802	2184	2109	2196	1860
Balvanera	2139	1830	2374	2099	2067	1883

(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas de 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\$ 3249** (Recoleta) y los **US\$ 2887** (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\$ 2464 (menor en un 2,5% respecto de diciembre de 2014) para los departamentos nuevos y US\$2127 para los usados (un 1,7% menor, en igual comparación de períodos)**. Dentro de un panorama, de mayor dispersión de precios y contracción de la oferta, las referidas caídas deben atribuirse a la fuerte incidencia de las verificadas en zonas de menor valorización inmobiliaria. En el promedio, las referidas bajas no alcanzaron a ser compensadas por las subas en barrios con mayor dotación de infraestructura y servicios.

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez crecieron un 2,8%, 0,01%, 2,2% y 2,8% (diciembre'15/diciembre'14). En igual comparación, las unidades **usadas** presentaron precios promedios en ascenso: en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez los incrementos fueron de 5,9%, 2,0%, 2,14% y 2,4%.

Las muestras relevadas superaron los 9 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 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.