

En el último tramo del 2017 se confirmó la recuperación del sector inmobiliario, motorizada por los créditos hipotecarios

A fines de octubre de 2017, 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 M² de departamentos en dólares - a fines de octubre de 2017(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3992	3133	4030	3398	4136	3360
Palermo	3726	3313	3509	3396	3711	3414
Belgrano	3572	3086	3323	3225	3745	3120
Núñez	3283	3100	3125	3311	3386	3154
Villa Urquiza	3171	2782	3000	2757	3165	2803
Saavedra	3007	2720	2988	2932	3025	2814
Caballito	2995	2620	2856	2789	2964	2712
Villa Crespo	2968	2523	2986	2754	2900	2639
Almagro	2921	2449	2907	2692	3015	2521
Villa Devoto	2740	2514	2682	2631	2625	2475
Flores	2528	2084	2468	2447	2548	2153
Boedo	2460	2240	2461	2565	2398	2236
Balvanera	2405	2117	2520	2397	2550	2222

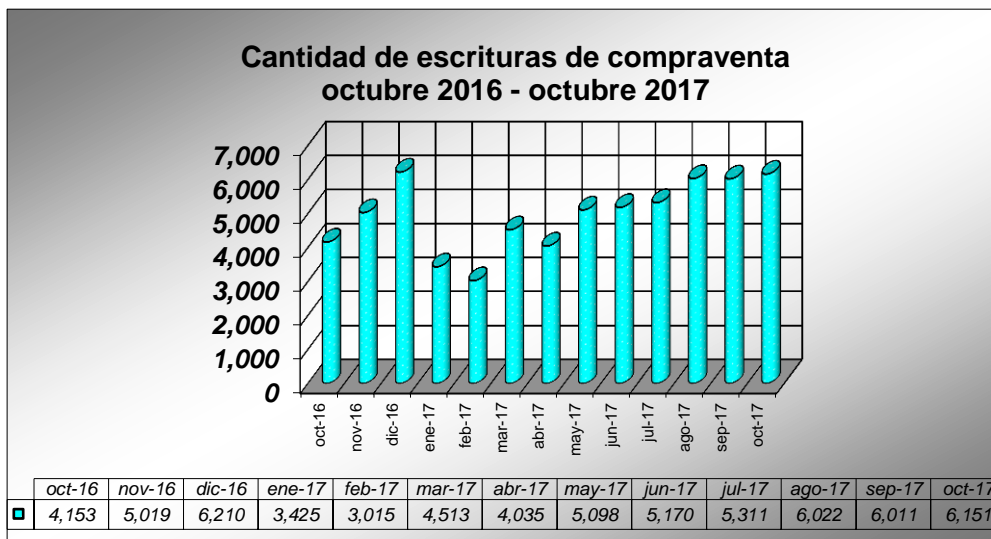
(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta. Fuente: Instituto de Economía – UADE. Con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

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\$ 3992** (Recoleta) y los **US \$ 3283** (Núñez) el M². 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\$ 2995 (mayor en un 12,5% respecto de octubre de 2016) para los departamentos nuevos y US\$ 2558 para los usados (un 12,9% mayor, en igual comparación de períodos).**

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Belgrano, Palermo y Núñez crecieron en un 14,3%, 13,8%, 12,0% y 9,9% respectivamente al comparar octubre'17 respecto de octubre'16. Por su parte, las unidades **usadas** también registraron precios promedios en ascenso: en Núñez (14,8%), Palermo (14,2%), Belgrano (13,9%) y Recoleta (12,1%) al comparar los precios de octubre'17 vs. Octubre'16.

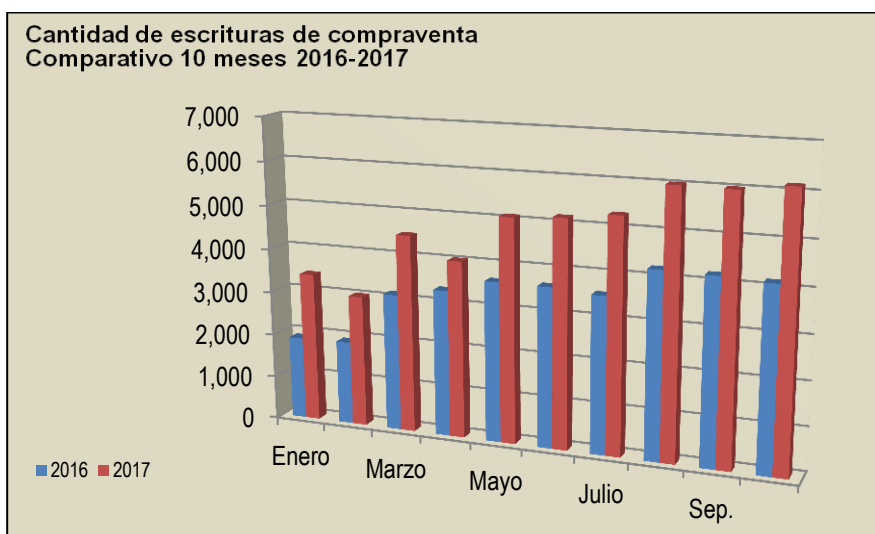
Se observa un crecimiento en los precios de las propiedades usadas de mayor envergadura que en las nuevas, tendencia que se fue acentuando a lo largo del año por el aumento de la demanda resultante de la concreción de los créditos hipotecarios. Este comportamiento permite ratificar la contundente recuperación del sector.

La expansión del crédito se confirma a través del incremento en las operaciones de compra-venta y de los montos involucrados en las mismas. La cantidad de actos escriturales (6.151) registró una suba aproximada del 48,1% en octubre'17 respecto de igual período del año anterior en tanto que los montos lo hicieron en 63,3% en dólares y 89,5% en pesos (por diferencias en el tipo de cambio) de acuerdo a la información suministrada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

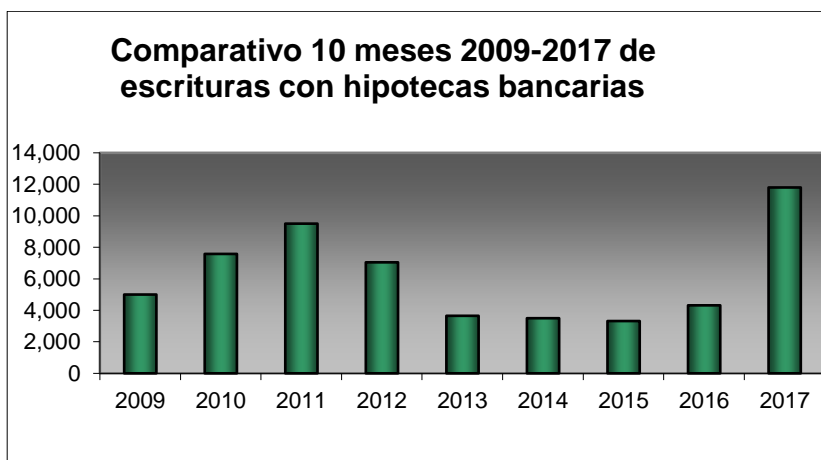
Por su parte, el período enero-octubre de 2017 registra un incremento del 44,4% en términos de cantidad de escrituras de compra-venta (crecimiento similar al de agosto'17 -44,7%-) y 108,9% respecto de los montos en pesos con respecto a igual período año anterior.



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La distribución de los actos escriturales en la Ciudad de Buenos Aires, segmentada por el monto de las operaciones, para octubre'17 manifiesta que continúan avanzando las operaciones que superan el millón de pesos con una representatividad del 75% del total (72,4% en agosto '17 y 65% en junio'17). La franja que más concentra en términos de actos escriturales es la que se encuentra entre el 1,5 y 2,5 millones de pesos con el 25,23% del total. Se destaca que el *segmento superior* a 2,5 millones de pesos representa 29,65% (en agosto '17, 28,49%) del total del monto involucrado en los 6.151 actos escriturales.

Los datos de las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria ratifican el éxito de los créditos ya que registraron un incremento del 238,7% y en términos de montos, 120% para ese mismo período (agosto'17/agosto'16).



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma 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.
