Mercado Residencial

Los valores llegaron a un punto de equilibrio.

INFORME RESIDENCIAL **RECOLETA | PALERMO**

ljramos.com.ar



Made with infogram

Indicadores de Mercado de los últimos 4 años

Durante los últimos cuatro años los parámetros de referencia se vieron atravesados por distintas variables. La pandemia llevó al mercado inmobiliario a sufrir una caída notable en las escrituras, llegando en el 2020 a solo 3065.

El 2021 marcó un repunte, finalizando el año con 3382 escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, lo que representa una mejora superior al diez por ciento comparado con el año anterior.

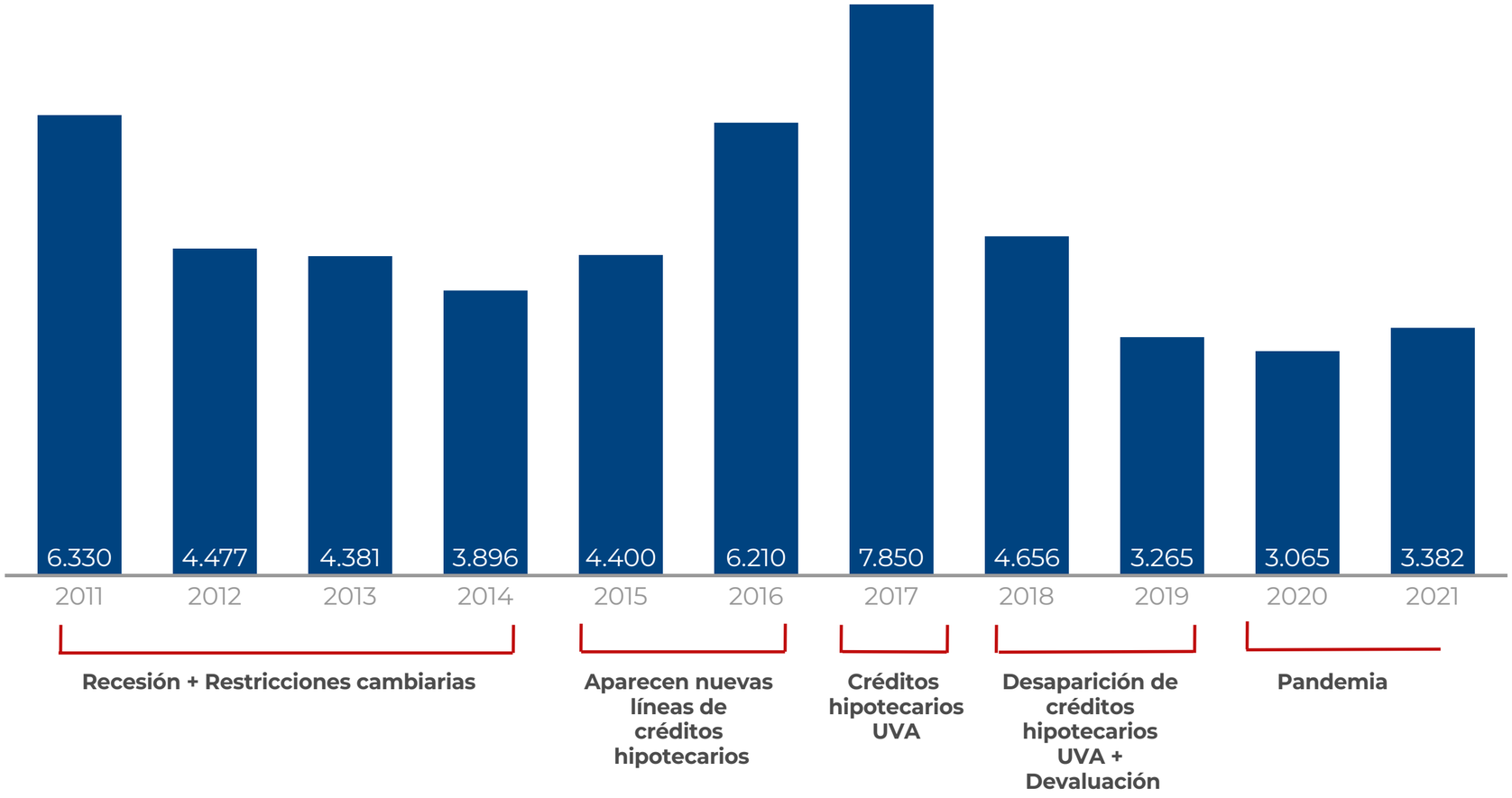


Made with infogram

Mercado Inmobiliario CABA

Cantidad de escrituras firmadas por año.

Fuente Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires



Made with infogram

Durante 2021 distintos factores socio-económicos terminaron definiendo una mejora del 10,3% en las escrituras de la Ciudad de Buenos Aires, si lo comparamos con el mismo periodo 2020.

La cantidad de escrituras superaron a las del 2019, no alcanzando aún las del 2018, aunque la oferta aumentó considerablemente por la baja rentabilidad de los alquileres. Esto hizo que muchas propiedades se pongan a la venta.
Ya desde el 2018 los precios por m2 vienen en caída. En el 2021 continuó esta tendencia, apalancada por la mayor oferta disponible y la escasez de la demanda.



"Hoy el valor metro cuadrado de cierre llegó a un punto de equilibrio. Actualmente, compradores y vendedores, pueden lograr un acuerdo lógico y equilibrado"

María Cecilia Elejalde,
Directora de la Sucursal Recoleta de L.J.Ramos

Al haber mayor oferta y menor demanda **el valor metro cuadrado tiende a decrecer.**

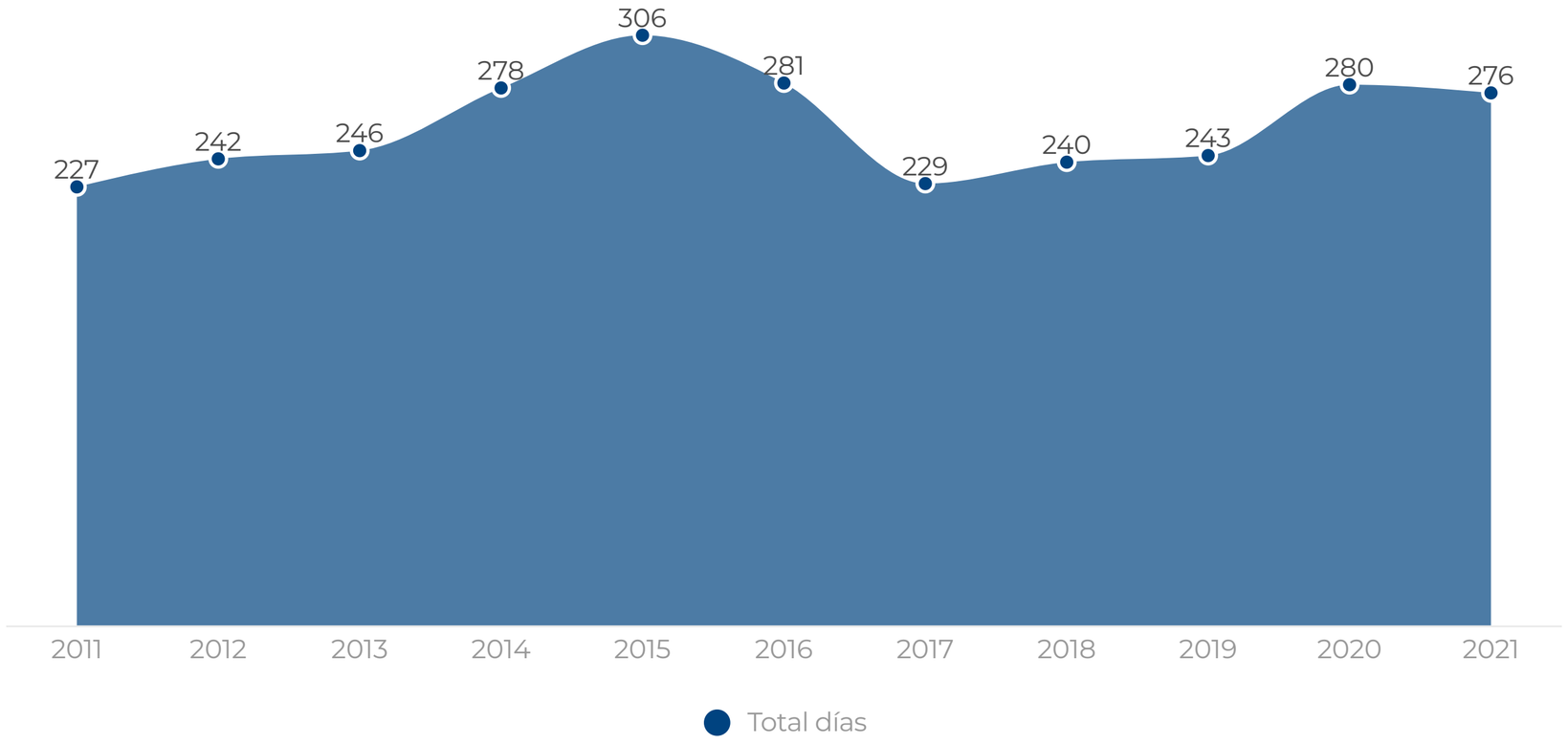


Made with infogram

¿Cuánto tiempo está publicada una propiedad hasta que se concreta la operación?

Días promedio de publicación por año.

Fuente Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA)



Made with infogram



Actualmente los medios de publicación están cambiando, la era digital hace que se utilicen menos los tradicionales canales gráficos y las publicaciones se vuelquen a los portales inmobiliarios, campañas en Redes Sociales, Google Ads, e-mailings, por ejemplo.

En los últimos 10 años el promedio de duración de una publicación fue de 8 meses y medio. Aunque actualmente, por distintos factores, la rotación es aún menor, llegando a 9 meses.

#Dato**Tendencia**

Estamos notando que en los últimos meses aumentaron notablemente las consultas de personas del interior del país. Demostrando interés en la compra de departamentos de categoría en barrios como Recoleta, Palermo o Puerto Madero.

Made with infogram

Mercado Inmobiliario Recoleta

Oferta de los últimos
5 años.

Si bien estos últimos 2 años está aumentando la oferta de propiedades usadas, durante el 2021, con el incremento de unidades construidas terminadas, también creció la porción de unidades a estrenar.
Los departamentos de 1, 2 y 3 ambientes se mantienen proporcionales, en cuanto a la cantidad ofertada. Existe un incremento en la oferta de unidades de +4 ambientes.

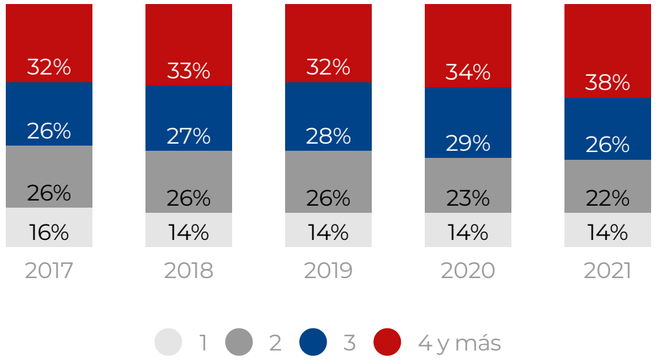
Fuente Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA)

Evolución Valor M2 Recoleta

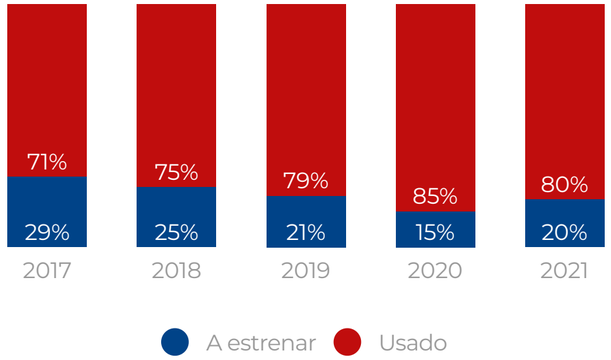
Últimos 10 años.
Tal como se viene reflejando en el mercado total de CABA, el valor m2 en Recoleta también está bajando, reflejando los valores reales de los inmuebles.
Llegando en el 2021 a **USD 2.750.- el valor m2, logrando un punto de equilibrio entre la oferta y la demanda.**
Tipología: Departamento 3 ambientes, 2 dormitorios, Usado en buen estado.

Fuente LJRamos Brokers Inmobiliarios

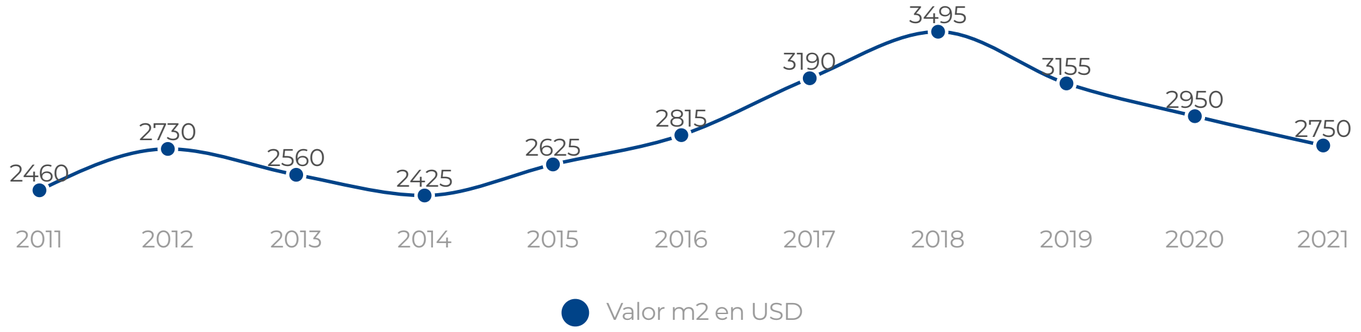
Oferta por **cantidad de ambientes**



Oferta por **Antigüedad**



Precio M2 en USD Recoleta



Made with infogram

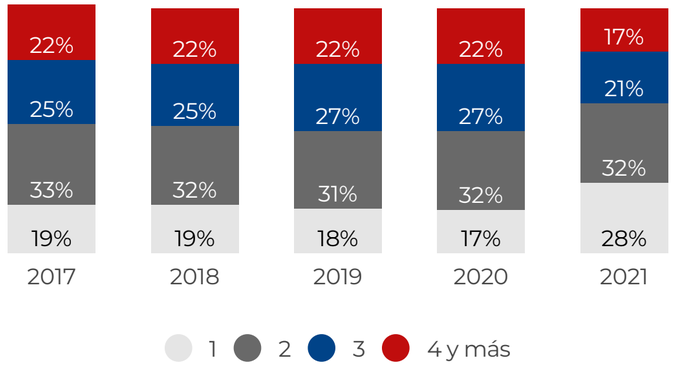
Mercado Inmobiliario Palermo

Oferta de los últimos
5 años.

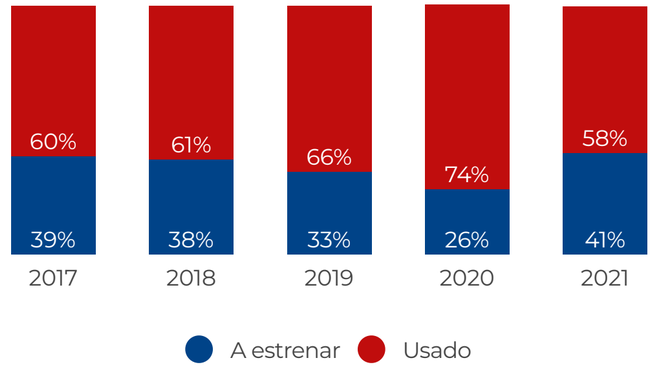
Este 2021 ha crecido notablemente respecto a los años anteriores la oferta de propiedades a estrenar. En Palermo predominan las propiedades de 2 ambientes y monambientes.

Fuente Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA)

Oferta por **cantidad de ambientes**



Oferta por **Antigüedad**



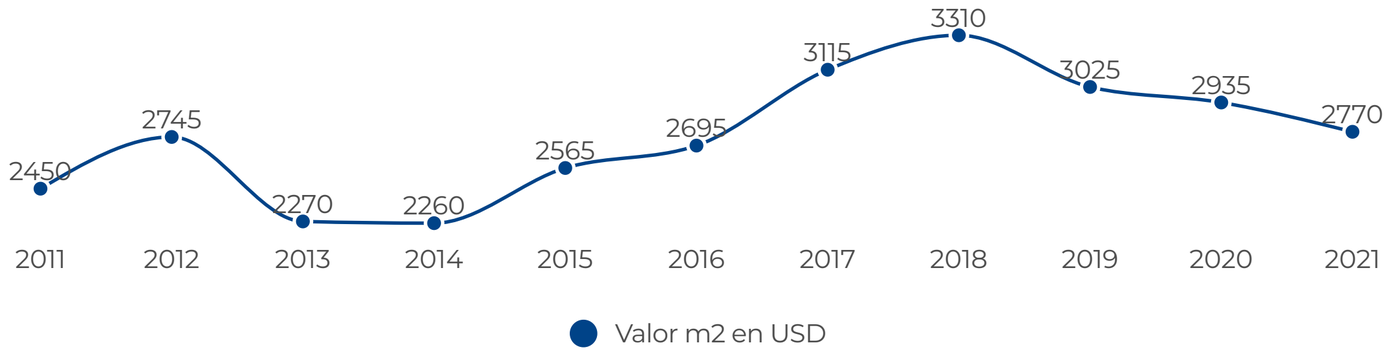
Evolución Valor M2 Palermo

Últimos 10 años.

El precio m2 en Palermo, como el resto del mercado viene bajando, pero es más leve que los demás.
Tipología: Departamento 3 ambientes, 2 dormitorios, Usado en buen estado.

Fuente LJRamos Brokers Inmobiliarios

Precio M2 en USD Palermo



Made with infogram

Palabras finales
Mercado Inmobiliario: Recoleta Palermo hoy

Son varias las circunstancias que llevaron a este nivel de sobreoferta, durante la pandemia hubo mucha gente, principalmente familias con hijos, que decidieron mudarse a Zona Norte, incluso algunas familias se fueron a vivir al exterior. También influyó en el aumento de la oferta, la Ley de Alquileres, con la que ni los propietarios ni los inquilinos se sintieron cómodos.

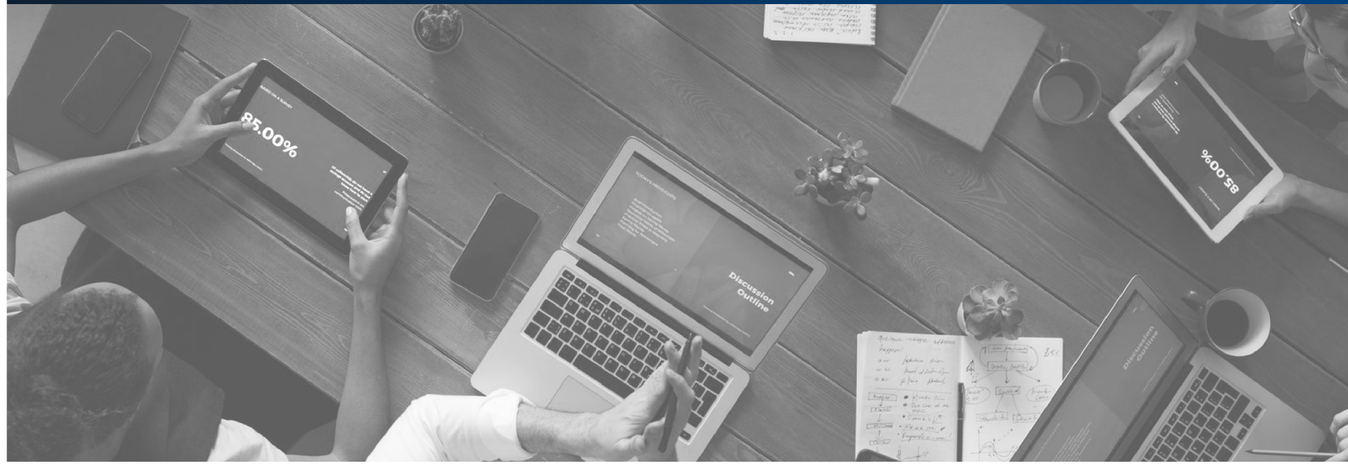
Los propietarios no tienen confianza de alquilar a 3 años con ajustes anuales, si no es a valores iniciales que les permitan no quedar desfasados a lo largo del tiempo. Muchos prefieren volcar esos productos a la venta, generando más oferta en este sentido.

¿Actualmente hay compradores?

La respuesta es contundente: sí. Principalmente se detectan compradores del interior del país motivados con la vuelta a las aulas en las universidades, gente que está buscando departamentos para sus hijos.

Aunque también existen muchas consultas para departamentos de 2 y 3 ambientes con valores que van de los USD 250.000.- a los USD 350.000.-.

" Muchas unidades que nunca estuvieron en el mercado, lo están por primera vez y es posible para los compradores encontrar departamentos en edificios donde rara vez se vendía una propiedad.", afirma María Cecilia Elejalde, Directora de la Sucursal Recoleta de L. J. Ramos



Made with infogram

¡Muchas gracias!

Seguinos en nuestras redes.

L.J. RAMOS

Made with infogram