**Sector inmobiliario**

Serie “Informes de actividad económica”

Segundo Trimestre, 2021

# Propiedades a la venta por tipo y barrio

|  |
| --- |
| Tabla 1. **Tabla 1a.** Propiedades a la venta por tipo, Municipio de Lanús. Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |

|  |
| --- |
| Tabla 1. **Tabla 1b.** Propiedades a la venta por barrio Municipio de Lanús. Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |

La novedad de esta edición es que la base comenzó a discriminar las 6 localidades del municipio, cuando antes solo hablaba de Lanús Este, Oeste, o un genérico “otros”.

Los departamentos son el tipo de vivienda que más oferta presenta, abarcando un 42,3% de la oferta total para **junio** 2021. Por su parte, el barrio de Lanús Oeste acumula el 31,9% de la oferta total de viviendas para venta, seguido por Lanús Este con un 17,7% y Remedios de Escalada con 16,7%. En Monte Chingolo prácticamente no hay oferta publicada.

# Propiedades a la venta por tipo y antigüedad

|  |
| --- |
| Tabla **T Tabla 2a.** Propiedades a la venta por tipo y antigüedad Municipio de Lanús. Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |

|  |
| --- |
| Tabla **T Tabla 2b.** Propiedades a la venta por barrio y antigüedad Municipio de Lanús. Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |

De las 2390 propiedades publicadas que informaron su antigüedad, el 41.2% son propiedades a estrenar. De esas, el 35,2% están en Lanús Oeste, y el 19% en Lanús Este. Nuevamente Chingolo es la localidad con la menor oferta relativa de propiedades a estrenar. Solo 1 de cada 4 publicadas es a estrenar en esta localidad.

# Propiedades a la venta por tipo y barrio

|  |
| --- |
| **Tabla 3a**. Propiedades a la venta por barrio y tipo Municipio de Lanús. Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |
| **Tabla 3b**. Propiedades a la venta por barrio y tipo (%) Municipio de Lanús. Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |

|  |
| --- |
| **Tabla 3c**. Propiedades a la venta por tipo y barrio (%) Municipio de Lanús. Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |

Lanús Oeste es la localidad que acumula la mayor cantidad de todos los tipos de propiedades, con una predominación particular de los departamentos, en términos absolutos.

En términos relativos al total por tipo de vivienda, se verifica que Lanús Oeste acumula el 26% de las casas, el 38% de los departamentos, y el 31% de los departamentos tipo casa, que se publicaron en junio pasado.

En relación a la oferta hacia adentro de cada localidad, se puede ver como Lanús Oeste está dominado por la oferta de departamentos (50%), seguido por Lanús Este (43%). La oferta de Monte Chingolo está dominada por las casas (69%), mientras que la localidad con la mayor concentración relativa de Departamentos tipo casas es Gerli (28%)

1. Precio a la venta por metro y barrio

|  |
| --- |
| **Tabla 4.** Precio del M2 por superficie y barrio. Viviendas a la venta. Municipio de Lanús. Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |

Tomando en cuenta solo aquellas propiedades con valor total mayor a los 10.000 USD, se evidencia en valor del metro cuadrado promedio de USD 1198 para el municipio, con un máximo de USD 1359 para Lanús Oeste y un mínimo de USD 509 en Monte Chingolo.

Como es de esperar, los precios son decrecientes en los metros cuadrados, y el orden de precios por barrio se mantiene, independientemente del metraje. El municipio puede dividirse en 3 grupos, las localidades “caras” – Lanús Este y Oeste – las “intermedias” – Alsina y Escalada – y las “baratas” – Gerli y Chingolo -.

# Precios a la venta por tipo y barrio

|  |
| --- |
| **Tabla 5.** Precio del M2 por tipo y barrio. Viviendas a la venta. Municipio de Lanús. Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |

Los precios del metro cuadrado para un departamento son sustancialmente mayores que para casa o para los PH (depto. tipo casa), en todos los barrios, con la excepción de Chingolo, donde prácticamente no hay variación en precios según tipo de vivienda, y donde se da el caso particular que el precio del metro de una casa es superior al de un departamento.

Ordenando por tipo de vivienda, los precios de un departamento en Alsina no muestran diferencias significativas con los de Lanús Este y Oeste, rondando los USD 1700 por metro cuadrado.

Con la excepción de Chingolo, que se encuentra sustancialmente por debajo del promedio, no hay diferencias significativas en el precio del metro cuadrado de una casa entre las localidades.

Algo similar sucede con los departamentos tipo casa, donde Chingolo es la excepción a la baja, y Alsina la excepción al alza, siendo la única localidad donde el precio del metro supera los USD 1000.

# Precios a la venta por barrio, tipo y antigüedad

|  |
| --- |
| **Tabla 6.** Precio del M2 por barrio, tipo y antigüedad Municipio de Lanús. Viviendas a la venta. Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |

Tomando solo propiedades mayores a 20 metros cuadrados, en venta, en dólares y con precio mayor a los USD 10.000 se llega a la tabla 8.

Esta tabla es la más estricta en términos de filtros, y es por eso que los resultados pueden no coincidir con tablas anteriores, en las cuales se decidió utilizar la mayor cantidad de datos posibles. Para este análisis por barrio, tipo y antigüedad se priorizó la pureza del dato.

Utilizando los datos resultantes se llega al resultado de que, para el mes de **junio** de 2021, el metro cuadrado a estrenar para una casa en Lanús Oeste fue de USD 900 frente a USD 1032 en el Este.

# Variaciones de precios en viviendas a la venta

|  |
| --- |
| **Tabla 7.** Variación del precio del M2 por barrio, tipo y antigüedad Municipio de Lanús. Viviendas a la venta. Junio 2020 vs Junio 2021 |
|  |
| **Fuente:** Elaboración propia en base a Argenprop |

El precio de las casas, a nivel agregado, ha caído un 1% con respecto a junio de 2020. La explicación se encuentra en las viviendas que no declararon localidad. De todos modos, dado que la base ahora tiene mayor discriminación, estos datos no serán directamente comparables hasta 2022.T2.

Con respecto al precio de los departamentos vemos una caída generalizada. Solo los departamentos a estrenar en Lanús Este muestran variación positiva interanual. En el global, los precios de los departamentos cayeron un 11%.

Por último, para los departamentos tipo casa, la caída de precios es generalizada con la excepción de viviendas a estrenar en el lado Oeste, haciendo que el precio promedio del metro cuadrado caiga un 4%.

# Apartado metodológico

* Datos en base a mes testigo, último mes del trimestre
* Solo se consideran publicaciones en:
  + A la venta
  + En dólares
  + Para los tipos de propiedades “casa”, “departamento” y “casa tipo departamento”
  + Con precio mayor a USD 10.000
  + Con metraje mayor a 20 m2