

Sector inmobiliario

Serie “Informes de actividad
económica”

Cuarto Trimestre, 2021

1. Propiedades a la venta por tipo y barrio

Tabla 1a. Propiedades a la venta por tipo, Municipio de Lanús. Diciembre 2021

Tipo	Cantidad	%
Casa	976	34,7%
Departamento	1261	44,8%
DeptoTipoCasa	576	20,5%
Total general	2813	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Tabla 1b. Propiedades a la venta por barrio Municipio de Lanús. Diciembre 2021

Barrio	Cantidad	%
Gerli	178	6,3%
Lanus Este	462	16,4%
Lanus Oeste	874	31,1%
Monte Chingolo	60	2,1%
Remedios De Escalada	471	16,7%
Sin datos	420	14,9%
Valentin Alsina	348	12,4%
Total general	2813	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Los departamentos son el tipo de vivienda que más oferta presenta, abarcando un 44,8% de la oferta total para **diciembre** 2021. Por su parte, el barrio de Lanús Oeste acumula el 31,1% de la oferta total de viviendas para venta, seguido por Remedios de Escalada con 16,7% y Lanús Este con un 16,4%, y Valentín Alsina con 12,4%. La oferta en Gerli y, particularmente, en Monte Chingolo es bastante escasa.

2. Propiedades a la venta por tipo y antigüedad

Tabla 2a. Propiedades a la venta por tipo y antigüedad Municipio de Lanús. Diciembre 2021

Tipo/Antigüedad	A estrenar	Usados	%
Casa	320	656	34,70%
Departamento	726	535	44,83%
DeptoTipoCasa	189	387	20,48%
Total general	1235	1578	2813

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Tabla 2b. Propiedades a la venta por barrio y antigüedad Municipio de Lanús. Dic 2021

Barrio/Antigüedad	A estrenar	Usados	%
Gerli	49	129	6,3%
Lanus Este	233	229	16,4%
Lanus Oeste	453	421	31,1%
Monte Chingolo	16	44	2,1%
Remedios De Escalada	186	285	16,7%
Sin datos	187	233	14,9%
Valentin Alsina	111	237	12,4%
Total general	1235	1578	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

De las 2813 propiedades publicadas que informaron su antigüedad, el 43,9% son propiedades a estrenar. De esas, el 36,7% están en Lanús Oeste, el 18,9% en Lanús Este y 15,1% pertenecen a Remedios de Escalada. Nuevamente Chingolo es la localidad con la menor oferta relativa de propiedades a estrenar. Al igual que sucedía en trimestre anteriores, aproximadamente sólo 1 de cada 4 publicadas es a estrenar en esta localidad.

3. Propiedades a la venta por tipo y barrio

Tabla 3a. Propiedades a la venta por barrio y tipo Municipio de Lanús. Diciembre 2021

Barrio/Tipo	Gerli	Lanus Este	Lanus Oeste	Mt. Chingolo	Re. Escalada	Sin datos	Va. Alsina	Total
Casa	91	175	218	39	172	117	164	976
Departamento	44	204	495	6	200	221	91	1261
DeptoTipoCasa	43	83	161	15	99	82	93	576
Total general	178	462	874	60	471	420	348	2813

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Tabla 3b. Propiedades a la venta por barrio y tipo (%) Municipio de Lanús. Diciembre 2021

Barrio/Tipo	Gerli	Lanus Este	Lanus Oeste	Mt. Chingolo	Re. Escalada	Sin datos	Va. Alsina	Total
Casa	9%	18%	22%	4%	18%	12%	17%	100%
Departamento	3%	16%	39%	0%	16%	18%	7%	100%
DeptoTipoCasa	7%	14%	28%	3%	17%	14%	16%	100%
Total general	6%	16%	31%	2%	17%	15%	12%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Tabla 3c. Propiedades a la venta por tipo y barrio (%) Municipio de Lanús. Diciembre 2021

Barrio/Tipo	Gerli	Lanus Este	Lanus Oeste	Mt. Chingolo	Re. Escalada	Sin datos	Va. Alsina	Total
Casa	51%	38%	25%	65%	37%	28%	47%	35%
Departamento	25%	44%	57%	10%	42%	53%	26%	45%
DeptoTipoCasa	24%	18%	18%	25%	21%	20%	27%	20%
Total general	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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 22% de las casas, el 39% de los departamentos, y el 28% de los departamentos tipo casa, que se publicaron en diciembre de 2021.

En relación a la oferta hacia adentro de cada localidad, se puede ver como Lanús Oeste está dominado por la oferta de departamentos (57%), seguido por Lanús Este (44%) y Remedios de Escalada (42%). La oferta de Monte Chingolo está dominada por las casas (65%), mientras que la localidad con la mayor concentración relativa de Departamentos tipo casas es Valentín Alsina (27%).

4. Precio a la venta por metro y barrio

Tabla 4. Precio del M2 por superficie y barrio. Viviendas a la venta. Municipio de Lanús. Diciembre 2021

Tipo	Hasta 30 M2*	Hasta 50 M2	Hasta 80 M2	Más de 80 M2	Total
Gerli	\$ 1.609	\$ 1.505	\$ 1.148	\$ 701	\$ 906
Lanus Este	\$ 1.766	\$ 1.771	\$ 1.488	\$ 907	\$ 1.250
Lanus Oeste	\$ 1.769	\$ 1.818	\$ 1.680	\$ 1.059	\$ 1.410
Monte Chingolo	\$ 1.840	\$ 935	\$ 780	\$ 506	\$ 569
Re. Escalada	\$ 1.879	\$ 1.592	\$ 1.392	\$ 820	\$ 1.162
Sin datos	\$ 2.447	\$ 1.706	\$ 1.406	\$ 920	\$ 1.261
Valentin Alsina	\$ 1.892	\$ 1.777	\$ 1.435	\$ 809	\$ 1.066
Total general	\$ 2.091	\$ 1.725	\$ 1.496	\$ 894	\$ 1.227

* Con precio mayor a \$10.000 y superficie mayor a 20 M2

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 1227 para el municipio, con un máximo de USD 1410 para Lanús Oeste y un mínimo de USD 569 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 -.

5. Precios a la venta por tipo y barrio

Tabla 5. Precio del M2 por tipo y barrio. Viviendas a la venta. Municipio de Lanús. Diciembre 2021

	Casa	Depto	Depto Tipo Casa	Total general
Gerli	\$ 712	\$ 1.311	\$ 901	\$ 906
Lanus Este	\$ 916	\$ 1.675	\$ 908	\$ 1.250
Lanus Oeste	\$ 888	\$ 1.789	\$ 951	\$ 1.410
Monte Chingolo	\$ 575	\$ 682	\$ 507	\$ 569
Re. Escalada	\$ 863	\$ 1.534	\$ 930	\$ 1.162
Sin datos	\$ 830	\$ 1.653	\$ 821	\$ 1.261
Valentin Alsina	\$ 769	\$ 1.655	\$ 1.013	\$ 1.066
Total general	\$ 833	\$ 1.675	\$ 917	\$ 1.227

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.

Ordenando por tipo de vivienda, los precios de un departamento en Alsina o Remedios de Escalada 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.

6. 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. Diciembre 2021

	a estrenar	usado	Total general
Casa	\$ 886	\$ 807	\$ 833
Gerli	\$ 746	\$ 701	\$ 712
Lanus Este	\$ 990	\$ 859	\$ 916
Lanus Oeste	\$ 882	\$ 892	\$ 888
Monte Chingolo	\$ 567	\$ 577	\$ 575
Re. Escalada	\$ 1.024	\$ 809	\$ 863
Sin datos	\$ 910	\$ 794	\$ 830
Valentin Alsina	\$ 674	\$ 799	\$ 769
Departamento	\$ 1.665	\$ 1.688	\$ 1.675
Gerli	\$ 1.338	\$ 1.298	\$ 1.311
Lanus Este	\$ 1.628	\$ 1.741	\$ 1.675
Lanus Oeste	\$ 1.744	\$ 1.859	\$ 1.789
Monte Chingolo	\$ 646	\$ 754	\$ 682
Remedios De Escal	\$ 1.481	\$ 1.607	\$ 1.534
Sin datos	\$ 1.706	\$ 1.571	\$ 1.653
Valentin Alsina	\$ 1.792	\$ 1.557	\$ 1.655
DeptoTipoCasa	\$ 941	\$ 906	\$ 917
Gerli	\$ 918	\$ 894	\$ 901
Lanus Este	\$ 859	\$ 950	\$ 908
Lanus Oeste	\$ 958	\$ 947	\$ 951
Monte Chingolo	\$ 482	\$ 513	\$ 507
Remedios De Escal	\$ 967	\$ 916	\$ 930
Sin datos	\$ 712	\$ 850	\$ 821
Valentin Alsina	\$ 1.148	\$ 935	\$ 1.013
Total general	\$ 1.352	\$ 1.130	\$ 1.227

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 6.

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 **diciembre** de 2021, el metro cuadrado a estrenar para una casa en Lanús Oeste fue de USD 882 frente a USD 990 en el Este.

7. 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. Diciembre 2020 vs Diciembre 2021

	a estrenar	usado	Total general
Casa	-4%	-7%	-6%
Lanus Este	-4%	1%	2%
Lanus Oeste	3%	3%	3%
(en blanco)	-3%	-14%	-11%
Departamento	-9%	-6%	-8%
Lanus Este	1%	5%	2%
Lanus Oeste	-9%	-1%	-6%
(en blanco)	-3%	-14%	-7%
DeptoTipoCasa	2%	-10%	-7%
Lanus Este	35%	0%	5%
Lanus Oeste	-11%	-6%	-8%
(en blanco)	12%	-30%	-19%
Total general	-10%	-10%	-10%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

El precio de las casas, a nivel agregado, ha caído un 6% con respecto a diciembre 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.T4.

Con respecto al precio de los departamentos vemos una caída generalizada, a excepción de los departamentos en Lanús Este, donde tanto usados como a estrenar muestran variación positiva interanual. En el global, los precios de los departamentos cayeron un 8%.

Por último, para los departamentos tipo casa, si bien a nivel agregado sufrieron una caída de en torno al 7%, la particularidad es que en Lanús Este subieron un 35% en el caso de los a estrenar. Aunque son datos que deben matizarse dada la influencia de los que no declararon localidad.

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