

Sector inmobiliario

Serie “Informes de actividad
económica”

Segundo Trimestre, 2022

1. Propiedades a la venta por tipo y barrio

Tabla 1a. Propiedades a la venta por tipo, Municipio de Lanús. Junio 2022

Tipo	Cantidad	%
Casa	1064	34,4%
Departamento	1382	44,7%
DeptoTipo Casa	644	20,8%
Total general	3090	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Tabla 1b. Propiedades a la venta por barrio Municipio de Lanús. Junio 2022

Barrio	Cantidad	%
Gerli	170	5,5%
Lanús Este	511	16,5%
Lanús Oeste	982	31,8%
Monte Chingolo	61	2,0%
Remedios De Escalada	528	17,1%
Sin datos	487	15,8%
Valentín Alsina	351	11,4%
Total general	3090	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Los departamentos son el tipo de vivienda que más oferta presenta, abarcando un 44,7% de la oferta total para **junio** 2022. Por su parte, el barrio de Lanús Oeste acumula el 31,8% de la oferta total de viviendas para venta, seguido por Remedios de Escalada con 17,1% y Lanús Este con un 16,5%, y Valentín Alsina con 11,4%. La oferta en Gerli y, particularmente, en Monte Chingolo sigue siendo bastante escasa. Prácticamente no ha habido cambios respecto al trimestre anterior en la composición, pero sí ha habido un aumento en la oferta.

2. Propiedades a la venta por tipo y antigüedad

Tabla 2a. Propiedades a la venta por tipo y antigüedad Municipio de Lanús. Junio 2022

Tipo/Antigüedad	A estrenar	Usados	%
Casa	330	734	34,43%
Departamento	803	579	44,72%
DeptoTipoCasa	202	442	20,84%
Total general	1335	1755	3090

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Tabla 2b. Propiedades a la venta por barrio y antigüedad Municipio de Lanús. Jun 2022

Barrio/Antigüedad	A estrenar	Usados	%
Gerli	43	127	5,5%
Lanus Este	259	252	16,5%
Lanus Oeste	498	484	31,8%
Monte Chingolo	15	46	2,0%
Remedios De Escalada	193	335	17,1%
Sin datos	217	270	15,8%
Valentin Alsina	110	241	11,4%
Total general	1335	1755	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

De las 3090 propiedades publicadas que informaron su antigüedad, el 43,2% son propiedades a estrenar. De esas, el 37,3% están en Lanús Oeste, el 19,4% en Lanús Este y 14,5% pertenecen a Remedios de Escalada. Nuevamente Chingolo es la localidad con la menor oferta relativa de propiedades a estrenar. Al igual que en el apartado anterior, no se han reflejado cambios significativos respecto al trimestre anterior.

3. Propiedades a la venta por tipo y barrio

Tabla 3a. Propiedades a la venta por barrio y tipo Municipio de Lanús. Junio 2022

Barrio/Tipo	Gerli	Lanus Este	Lanus Oeste	Mt. Chingolo	Re. Escalada	Sin datos	Va. Alsina	Total
Casa	84	184	246	38	204	138	170	1064
Departamento	44	228	560	8	200	255	87	1382
DeptoTipoCasa	42	99	176	15	124	94	94	644
Total general	170	511	982	61	528	487	351	3090

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Tabla 3b. Propiedades a la venta por barrio y tipo (%) Municipio de Lanús. Junio 2022

Barrio/Tipo	Gerli	Lanus Este	Lanus Oeste	Mt. Chingolo	Re. Escalada	Sin datos	Va. Alsina	Total
Casa	8%	17%	23%	4%	19%	13%	16%	100%
Departamento	3%	16%	41%	1%	14%	18%	6%	100%
DeptoTipoCasa	7%	15%	27%	2%	19%	15%	15%	100%
Total general	6%	17%	32%	2%	17%	16%	11%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Tabla 3c. Propiedades a la venta por tipo y barrio (%) Municipio de Lanús. Junio 2022

Barrio/Tipo	Gerli	Lanus Este	Lanus Oeste	Mt. Chingolo	Re. Escalada	Sin datos	Va. Alsina	Total
Casa	49%	36%	25%	62%	39%	28%	48%	34%
Departamento	26%	45%	57%	13%	38%	52%	25%	45%
DeptoTipoCasa	25%	19%	18%	25%	23%	19%	27%	21%
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 23% de las casas, el 41% de los departamentos, y el 27% de los departamentos tipo casa, que estaban publicados a junio de 2022.

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 (45%) y Remedios de Escalada (38%), porcentajes muy similares al trimestre anterior. La oferta de Monte Chingolo está dominada por las casas (62%), mientras que la localidad con la mayor concentración relativa de Departamentos tipo casas es vuelve a ser Valentín Alsina (27%), desplazando a Gerli que tenía igual porcentaje el trimestre anterior.

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. Junio 2022

Tipo	Hasta 30 M2*	Hasta 50 M2	Hasta 80 M2	Más de 80 M2	Total
Gerli	\$ 1.613	\$ 1.394	\$ 1.137	\$ 751	\$ 958
Lanus Este	\$ 1.734	\$ 1.648	\$ 1.405	\$ 897	\$ 1.209
Lanus Oeste	\$ 1.672	\$ 1.773	\$ 1.619	\$ 1.013	\$ 1.389
Monte Chingolo	-	\$ 1.210	\$ 840	\$ 495	\$ 651
Re. Escalada	\$ 1.768	\$ 1.557	\$ 1.343	\$ 764	\$ 1.102
Sin datos	\$ 1.859	\$ 1.616	\$ 1.412	\$ 876	\$ 1.224
Valentin Alsina	\$ 2.150	\$ 1.653	\$ 1.401	\$ 794	\$ 1.013
Total general	\$ 1.815	\$ 1.662	\$ 1.443	\$ 868	\$ 1.203

* 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 1203 para el municipio, prácticamente sin cambios respecto a marzo 2022 (USD 1204), con un máximo de USD 1389 para Lanús Oeste y un mínimo de USD 651 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. Junio 2022

	Casa	Depto	Depto Tipo Casa	Total general
Gerli	\$ 820	\$ 1.296	\$ 882	\$ 958
Lanus Este	\$ 917	\$ 1.591	\$ 873	\$ 1.209
Lanus Oeste	\$ 863	\$ 1.762	\$ 936	\$ 1.389
Monte Chingolo	\$ 564	\$ 1.190	\$ 582	\$ 651
Re. Escalada	\$ 795	\$ 1.513	\$ 945	\$ 1.102
Sin datos	\$ 763	\$ 1.622	\$ 820	\$ 1.224
Valentin Alsina	\$ 781	\$ 1.516	\$ 968	\$ 1.013
Total general	\$ 819	\$ 1.638	\$ 904	\$ 1.203

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, incluso en Chingolo, donde prácticamente no había variación en precios según tipo de vivienda en los informes del año anterior.

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 1600 por metro cuadrado. En Lanús Este superan los USD 1750.

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 ya que el precio promedio se encuentra por debajo de los USD 600, en el resto los valores se mantienen dentro de un rango en torno a los USD 800-900.

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. Junio 2022

	a estrenar	usado	Total general
Casa	\$ 908	\$ 779	\$ 819
Gerli	\$ 971	\$ 769	\$ 820
Lanus Este	\$ 1.019	\$ 846	\$ 917
Lanus Oeste	\$ 879	\$ 852	\$ 863
Monte Chingolo	\$ 571	\$ 562	\$ 564
Re. Escalada	\$ 979	\$ 737	\$ 795
Sin datos	\$ 939	\$ 693	\$ 763
Valentin Alsina	\$ 684	\$ 811	\$ 781
Departamento	\$ 1.645	\$ 1.629	\$ 1.638
Gerli	\$ 1.332	\$ 1.280	\$ 1.296
Lanus Este	\$ 1.536	\$ 1.683	\$ 1.591
Lanus Oeste	\$ 1.774	\$ 1.745	\$ 1.762
Monte Chingolo	\$ 1.169	\$ 1.226	\$ 1.190
Remedios De Esc.	\$ 1.498	\$ 1.531	\$ 1.513
Sin datos	\$ 1.617	\$ 1.628	\$ 1.622
Valentin Alsina	\$ 1.606	\$ 1.455	\$ 1.516
DeptoTipoCasa	\$ 993	\$ 863	\$ 904
Gerli	\$ 1.144	\$ 810	\$ 882
Lanus Este	\$ 862	\$ 881	\$ 873
Lanus Oeste	\$ 1.057	\$ 874	\$ 936
Monte Chingolo	\$ 579	\$ 583	\$ 582
Remedios De Esc.	\$ 1.034	\$ 913	\$ 945
Sin datos	\$ 837	\$ 815	\$ 820
Valentin Alsina	\$ 1.101	\$ 892	\$ 968
Total general	\$ 1.364	\$ 1.081	\$ 1.203

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 **junio** de 2022, el metro cuadrado a estrenar para una casa en Lanús Oeste fue de USD 863 frente a USD 917 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. Junio 2021 vs Junio 2022

	a estrenar	usado	Total general
Casa	-1%	-3%	-2%
Lanus Este	-1%	-1%	-1%
Lanus Oeste	-2%	-4%	-3%
(en blanco)	9%	-4%	-2%
Departamento	-3%	2%	-1%
Lanus Este	-8%	2%	-4%
Lanus Oeste	-2%	-1%	-2%
(en blanco)	0%	13%	5%
DeptoTipoCasa	4%	-4%	-1%
Lanus Este	21%	-1%	5%
Lanus Oeste	4%	-9%	-5%
(en blanco)	27%	-7%	-1%
Total general	1%	-1%	0%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

El precio de las casas, a nivel agregado, ha caído un 2% con respecto a junio de 2021, acumulando varios meses en descenso. La caída fue levemente más pronunciada en Lanus Oeste que en Lanus Este. A su vez, las más afectadas en cuanto a la caída parecen ser las casas usadas. De todos modos, dado que la base ahora tiene mayor discriminación, estos datos no serán directamente comparables hasta 2022.T4.

Los departamentos en Lanús Este presentan una fuerte caída del orden del 8% interanual para los departamentos nuevos, y una leve suba del 2% para los usados. En el global, los precios de los departamentos cayeron un 1%.

Por último, para los departamentos tipo casa, a nivel agregado sufrieron una caída de en torno al 1%. Sin embargo, los precios subieron un 5% en Lanús Este mientras que cayeron en igual porcentaje en Lanús Oeste.

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