

Sector inmobiliario

Serie “Informes de actividad
económica”

Tercer Trimestre, 2022

1. Propiedades a la venta por tipo y barrio

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

Tipo	Cantidad	%
Casa	1120	35,7%
Departamento	1339	42,7%
DeptoTipoCasa	675	21,5%
Total general	3134	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

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

Barrio	Cantidad	%
Gerli	176	5,6%
Lanús Este	498	15,9%
Lanús Oeste	931	29,7%
Monte Chingolo	91	2,9%
Remedios De Escalada	539	17,2%
Sin datos	530	16,9%
Valentín Alsina	369	11,8%
Total general	3134	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Los departamentos son el tipo de vivienda que más oferta presenta, abarcando un 42,7% de la oferta total para **septiembre** 2022. Por su parte, el barrio de Lanús Oeste acumula el 29,7% de la oferta total de viviendas para venta, seguido por Remedios de Escalada con 17,2%, Lanús Este con un 15,9%, y Valentín Alsina con 11,8%. 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, como sucede hace unos cuantos trimestres, pero sí ha habido nuevamente un aumento en la oferta general.

2. Propiedades a la venta por tipo y antigüedad

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

Tipo/Antigüedad	A estrenar	Usados	%
Casa	66	1054	35,74%
Departamento	440	899	42,72%
DeptoTipoCasa	42	633	21,54%
Total general	548	2586	3134

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

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

Barrio/Antigüedad	A estrenar	Usados	%
Gerli	11	165	5,6%
Lanus Este	103	395	15,9%
Lanus Oeste	211	720	29,7%
Monte Chingolo	6	85	2,9%
Remedios De Escalada	59	480	17,2%
Sin datos	119	411	16,9%
Valentin Alsina	39	330	11,8%
Total general	548	2586	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

De las 3134 propiedades publicadas que informaron su antigüedad, 548 son propiedades a estrenar y la ubicación en cuanto a barrios es muy similar al trimestre anterior. En concreto, de esas, el 38,5% están en Lanús Oeste, el 18,8% en Lanús Este y 10,8% pertenecen a Remedios de Escalada. Nuevamente Chingolo es la localidad con la menor oferta relativa de propiedades a estrenar.

3. Propiedades a la venta por tipo y barrio

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

Barrio/Tipo	Gerli	Lanus Este	Lanus Oeste	Mt. Chingolo	Re. Escalada	Sin datos	Va. Alsina	Total
Casa	92	176	245	49	227	155	176	1120
Departamento	32	223	504	13	190	279	98	1339
DeptoTipoCasa	52	99	182	29	122	96	95	675
Total general	176	498	931	91	539	530	369	3134

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

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

Barrio/Tipo	Gerli	Lanus Este	Lanus Oeste	Mt. Chingolo	Re. Escalada	Sin datos	Va. Alsina	Total
Casa	8%	16%	22%	4%	20%	14%	16%	100%
Departamento	2%	17%	38%	1%	14%	21%	7%	100%
DeptoTipoCasa	8%	15%	27%	4%	18%	14%	14%	100%
Total general	6%	16%	30%	3%	17%	17%	12%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

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

Barrio/Tipo	Gerli	Lanus Este	Lanus Oeste	Mt. Chingolo	Re. Escalada	Sin datos	Va. Alsina	Total
Casa	52%	35%	26%	54%	42%	29%	48%	36%
Departamento	18%	45%	54%	14%	35%	53%	27%	43%
DeptoTipoCasa	30%	20%	20%	32%	23%	18%	26%	22%
Total general	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Lanús Oeste sigue siendo 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 38% de los departamentos (contra el 41% en el trimestre anterior), y el 27% de los departamentos tipo casa, que estaban publicados a septiembre 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 (54%), seguido por Lanús Este (45%) y Remedios de Escalada (35%), porcentajes muy similares al trimestre anterior. La oferta de Monte Chingolo está dominada por las casas (54% vs. 62% en el trimestre anterior), mientras que la localidad con la mayor concentración relativa de Departamentos tipo casas vuelve a ser Valentín Alsina (26%).

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. Septiembre 2022

Tipo	Hasta 30 M2*	Hasta 50 M2	Hasta 80 M2	Más de 80 M2	Total
Gerli	\$ 1.952	\$ 1.513	\$ 1.113	\$ 738	\$ 900
Lanus Este	\$ 1.914	\$ 1.582	\$ 1.373	\$ 900	\$ 1.183
Lanus Oeste	\$ 2.013	\$ 1.777	\$ 1.541	\$ 973	\$ 1.345
Monte Chingolo	-	\$ 1.125	\$ 771	\$ 578	\$ 695
Re. Escalada	\$ 1.763	\$ 1.519	\$ 1.269	\$ 738	\$ 1.039
Sin datos	\$ 1.741	\$ 1.546	\$ 1.380	\$ 876	\$ 1.191
Valentin Alsina	\$ 1.974	\$ 1.681	\$ 1.376	\$ 786	\$ 1.018
Total general	\$ 1.858	\$ 1.630	\$ 1.382	\$ 846	\$ 1.158

* 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 1158 para el municipio, cifra levemente inferior respecto a junio 2022 (USD 1203), con un máximo de USD 1345 para Lanús Oeste y un mínimo de USD 695 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. Septiembre 2022

	Casa	Depto	Depto Tipo Casa	Total general
Gerli	\$ 814	\$ 1.334	\$ 786	\$ 900
Lanus Este	\$ 898	\$ 1.550	\$ 863	\$ 1.183
Lanus Oeste	\$ 845	\$ 1.725	\$ 962	\$ 1.345
Monte Chingolo	\$ 632	\$ 1.153	\$ 597	\$ 695
Re. Escalada	\$ 763	\$ 1.472	\$ 880	\$ 1.039
Sin datos	\$ 734	\$ 1.572	\$ 822	\$ 1.191
Valentin Alsina	\$ 763	\$ 1.532	\$ 959	\$ 1.018
Total general	\$ 797	\$ 1.599	\$ 883	\$ 1.158

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.

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 Lanus Este superan los USD 1700.

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, rondando en todas los USD 800.

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. Septiembre 2022

	a estrenar	usado	Total general
Casa	\$ 968	\$ 786	\$ 797
Gerli	\$ 719	\$ 819	\$ 814
Lanus Este	\$ 1.164	\$ 861	\$ 898
Lanus Oeste	\$ 1.004	\$ 830	\$ 845
Monte Chingolo	\$ 434	\$ 640	\$ 632
Re. Escalada	\$ 809	\$ 762	\$ 763
Sin datos	\$ 793	\$ 730	\$ 734
Valentin Alsina	\$ 826	\$ 762	\$ 763
Departamento	\$ 1.643	\$ 1.577	\$ 1.599
Gerli	\$ 1.261	\$ 1.348	\$ 1.334
Lanus Este	\$ 1.549	\$ 1.550	\$ 1.550
Lanus Oeste	\$ 1.781	\$ 1.695	\$ 1.725
Monte Chingolo	\$ 1.835	\$ 948	\$ 1.153
Remedios De Escz	\$ 1.540	\$ 1.450	\$ 1.472
Sin datos	\$ 1.519	\$ 1.603	\$ 1.572
Valentin Alsina	\$ 1.698	\$ 1.454	\$ 1.532
DeptoTipoCasa	\$ 959	\$ 878	\$ 883
Gerli	\$ 739	\$ 787	\$ 786
Lanus Este	\$ 761	\$ 871	\$ 863
Lanus Oeste	\$ 1.029	\$ 958	\$ 962
Monte Chingolo	\$ 300	\$ 607	\$ 597
Remedios De Escz	\$ 1.053	\$ 869	\$ 880
Sin datos	\$ 947	\$ 812	\$ 822
Valentin Alsina	\$ 1.139	\$ 947	\$ 959
Total general	\$ 1.510	\$ 1.084	\$ 1.158

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 **septiembre** de 2022, el metro cuadrado a estrenar para una casa en Lanús Oeste fue de USD 1004 frente a USD 1164 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. Septiembre 2022 vs Junio 2022

	a estrenar	usado	Total general
Casa	7%	1%	-3%
Gerli	-26%	6%	-1%
Lanus Este	14%	2%	-2%
Lanus Oeste	14%	-3%	-2%
Monte Chingolo	-24%	14%	12%
Re. Escalada	-17%	3%	-4%
Sin datos	-16%	5%	-4%
Valentin Alsina	21%	-6%	-2%
Departamento	0%	-3%	-2%
Lanus Este	1%	-8%	-3%
Lanus Oeste	0%	-3%	-2%
DeptoTipoCasa	-3%	2%	-2%
Lanus Este	-12%	-1%	-1%
Lanus Oeste	-3%	10%	3%
Total general	11%	0%	-4%

Fuente: Elaboración propia en base a Argenprop

Es interesante observar en esta comparación detallada lo que ha sucedido con los precios respecto al trimestre anterior. En cuanto a las casas, a nivel agregado, ha caído un 3% con respecto a junio de 2022, sin embargo, si miramos por localidades vemos como se ha producido una revalorización de las casas a estrenar en Lanús Oeste y Este respecto al resto.

Los departamentos han experimentado una caída intertrimestral de alrededor del 2%, con cifras muy similares en todas las localidades. Lo mismo se verifica tanto en Lanús Este como Oeste, siendo que en el primero de los casos la caída fue más pronunciada en los departamentos usados que en los a estrenar. Un departamento nuevo tiene un valor en metros cuadrados aproximadamente de 1,04 veces del valor de uno usado.

Por último, para los departamentos tipo casa, a nivel agregado sufrieron una caída de en torno al 2% también. Sin embargo, los precios subieron un 3% 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