



Dinámica del mercado de venta de departamentos. 3er. trimestre de 2016

Informe
de resultados | **1110**



Enero de 2017

Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 2016, el segmento de departamentos a estrenar registró un incremento interanual del 8,2% en el valor promedio del m² ofertado para las unidades de 2 ambientes. Por su parte, para las de 3 ambientes la valorización fue mayor, del 12,4%.

Para los departamentos de 2 ambientes usados, el alza en el valor promedio del m² ofertado alcanzó un 7,5% respecto del mismo período de 2015. Por el lado de las unidades de 3 ambientes usadas, el crecimiento totalizó el 7,0%.

En tanto, el tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta a estrenar fue de 275 días. El segmento de los usados mostró un promedio más bajo, de 258 días.

Por último, la cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas entre julio y septiembre fue de 12.007, un 13,8% mayor que en el mismo trimestre de 2015.

Índice

1	Introducción	5
2	Precio promedio del m²	5
2.1	Departamentos de 2 ambientes a estrenar	5
2.2	Departamentos de 3 ambientes a estrenar	6
2.3	Departamentos de 2 ambientes usados	7
2.4	Departamentos de 3 ambientes usados	7
3	Tiempo medio de publicación	10
4	Escrituras de compra-venta de inmuebles	11

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 3er. trimestre de 2016

1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de inmuebles en venta en la Ciudad de Buenos Aires durante el tercer trimestre de 2016. El universo corresponde a los departamentos en venta –usados y a estrenar–, en base a datos provistos por *Argenprop*.

Entre los indicadores estudiados se encuentran, para las unidades de 2 y 3 ambientes, el valor promedio, tamaño y antigüedad media y la evolución del precio del m² por barrio (en dólares). Para el conjunto total de departamentos en oferta, se incluye el cálculo del tiempo medio de publicación de las propiedades.

Finalmente, se presenta la dinámica de las escrituras de compra-venta de inmuebles en la Ciudad, en base a datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

2. Precio promedio del m²

En el tercer trimestre de 2016, se verificó un alza interanual en el valor del m² para todos los segmentos analizados. Los incrementos más significativos quedaron en manos de los departamentos a estrenar: en particular los

de 3 ambientes (USD 2.856) acumularon un alza del 12,4% y los de 2 ambientes (USD 2.712), del 8,2%. De esta forma, las unidades de 2 ambientes a estrenar se valoraron, en promedio, en 121.059 dólares y las de 3, en 198.838 dólares.

El conjunto de los departamentos usados mostró precios del m² también en alza en la comparación interanual, con subas del 7,5% para los 2 ambientes (USD 2.433) y del 7,0% para los 3 ambientes (USD 2.348). En promedio, en el tercer trimestre una unidad de 2 ambientes usada alcanzó un valor de publicación de 103.221 dólares; al tiempo que 157.898 dólares fue el monto de una de 3 ambientes.

Por su parte, el tamaño promedio de las propiedades se ubicó dentro del parámetro histórico para cada segmento: alcanzó 43 m² y 45 m² para los 2 ambientes usados y a estrenar, respectivamente. Los departamentos de 3 ambiente usados promediaron 67 m², y 70 m² los a estrenar.

Asimismo, para el conjunto de las propiedades usadas, las unidades de 3 ambientes arrojaron un promedio de 36 años, superando en 9 años la antigüedad de las unidades con un solo dormitorio.

Cuadro 2.1 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 y 3 ambientes por tipo y variación interanual (%); promedios por unidad de tamaño (m²), de antigüedad (años) y de precio (dólares). Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2016

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
2 ambientes a estrenar	2.712	8,2	45	-	121.059
3 ambientes a estrenar	2.856	12,4	70	-	198.838
2 ambientes usados	2.433	7,5	43	27	103.221
3 ambientes usados	2.348	7,0	67	36	157.898

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.1 Departamentos de 2 ambientes a estrenar

El valor promedio del m² de los departamentos a estrenar de 2 ambientes de la Ciudad fue de USD 2.712, en el tercer trimestre de 2016. Por barrio¹, Recoleta (USD 3.502), Palermo (USD 3.359) y Belgrano (USD 3.181) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Floresta (USD 2.002), Vélez Sarsfield (USD 2.012) y Monte Castro

(USD 2.138); en tanto que Caballito (USD 2.735) y Parque Chas (USD 2.703) fueron los barrios con valores cercanos al promedio general.

En relación con el tercer trimestre de 2015, los mayores incrementos se dieron en Villa Pueyrredón (19,4%), Vélez Sarsfield (16,0%), Villa del Parque (15,0%) y Balvanera (14,6%). Por el contrario, Villa Devoto (-11,6%), Boedo (-4,6%) y Chacarita (-3,1%) registraron las caídas de precio más significativas.

¹ El análisis de precio por barrio se presenta solo en los casos en que la oferta alcanza un mínimo requerido de registros.

Cuadro 2.2 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes a estrenar por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	3er. trimestre de 2015	3er. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.506	2.712	8,2
Almagro	2.319	2.488	7,3
Balvanera	2.116	2.425	14,6
Barracas	2.270	2.290	0,9
Belgrano	3.045	3.181	4,5
Boca	2.305	2.552	10,7
Boedo	2.593	2.473	-4,6
Caballito	2.514	2.735	8,8
Chacarita	2.743	2.658	-3,1
Coghlan	2.678	2.943	9,9
Colegiales	2.945	3.055	3,7
Flores	2.156	2.260	4,8
Floresta	1.944	2.002	3,0
Liniers	2.001	2.147	7,3
Mataderos	2.114	2.216	4,8
Monte Castro	2.120	2.138	0,9
Núñez	2.873	3.156	9,9
Palermo	3.068	3.359	9,5
Parque Chacabuco	2.424	2.678	10,5
Parque Chas	2.531	2.703	6,8
Recoleta	3.323	3.502	5,4
Saavedra	2.358	2.540	7,7
Vélez Sarsfield	1.735	2.012	16,0
Villa Crespo	2.572	2.634	2,4
Villa Del Parque	2.164	2.488	15,0
Villa Devoto	2.732	2.416	-11,6
Villa Gral. Mitre	2.093	2.261	8,0
Villa Luro	2.158	2.149	-0,4
Villa Ortúzar	2.381	2.625	10,2
Villa Pueyrredón	2.110	2.521	19,4
Villa Urquiza	2.474	2.583	4,4

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.2 Departamentos de 3 ambientes a estrenar

Los departamentos en venta a estrenar de 3 ambientes mostraron un valor de USD 2.856 por m², en promedio. Con registros muy superiores se ubicaron los barrios de Palermo (USD 3.961), Belgrano (USD 3.712) y Núñez (USD 3.343). Parque Chacabuco y Caballito exhibieron precios cercanos al promedio de la Ciudad (USD 2.869 y USD 2.823, respectivamente); mientras que los guarismos más bajos se dieron en Balvanera (USD 2.117) y Flores (USD 2.232).

En un marco de aumentos interanuales generalizados, se destacaron las subas de Parque Patricios (24,5%), Parque Chacabuco (24,0%), Mataderos (18,5%) y Belgrano (18,3%). En Almagro el precio del m² se mantuvo prácticamente estable, con una mínima caída (-0,2%).

Cuadro 2.3 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	3er. trimestre de 2015	3er. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.542	2.856	12,4
Almagro	2.408	2.403	-0,2
Balvanera	1.867	2.117	13,4
Barracas	2.461	2.524	2,5
Belgrano	3.138	3.712	18,3
Caballito	2.530	2.823	11,6
Flores	2.164	2.232	3,1
Liniers	2.230	2.351	5,4
Mataderos	1.983	2.349	18,5
Monte Castro	2.315	2.345	1,3
Núñez	2.855	3.343	17,1
Palermo	3.679	3.961	7,6
Parque Chacabuco	2.314	2.869	24,0
Parque Patricios	1.887	2.349	24,5
Saavedra	2.370	2.569	8,4
Villa Crespo	2.673	2.720	1,8
Villa del Parque	2.343	2.454	4,7
Villa Devoto	2.655	2.696	1,5
Villa Luro	2.090	2.438	16,6
Villa Urquiza	2.699	2.805	3,9

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.3 Departamentos de 2 ambientes usados

El valor promedio del m² de los departamentos de 2 ambientes usados fue de USD 2.433 en la Ciudad. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Puerto Madero (USD 5.380), Palermo (USD 3.088), Recoleta (USD 3.026) y Colegiales (USD 2.872). Por su parte, Coghlan y Caballito exhibieron precios cercanos a la media de la Ciudad (USD 2.525 y USD 2.381, respectivamente); mientras que los menores valores del m² se registraron en La Boca (USD 1.606), Villa Lugano (USD 1.623) y Nueva Pompeya (USD 1.720).

En cuanto a la dinámica interanual, las subas más importantes se dieron en Colegiales (13,3%), Saavedra (12,0%), Belgrano (11,7%), Palermo (11,6%) y Boedo (11,3%). En el otro extremo, se registraron las caídas más pronunciadas en Versalles (-1,6%) y Montserrat (-0,4%).

Cuadro 2.4 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes usados por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	3er. trimestre de 2015	3er. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.264	2.433	7,5
Agronomía	1.977	2.104	6,4
Almagro	2.126	2.271	6,8
Balvanera	1.884	1.954	3,7
Barracas	2.037	2.215	8,7
Belgrano	2.514	2.808	11,7
Boca	1.589	1.606	1,1
Boedo	1.886	2.100	11,3
Caballito	2.176	2.381	9,4
Chacarita	2.217	2.367	6,8
Coghlan	2.481	2.525	1,8
Colegiales	2.536	2.872	13,3
Constitución	1.646	1.720	4,5
Flores	1.921	1.987	3,4
Floresta	1.827	1.892	3,5
Liniers	1.775	1.837	3,5
Mataderos	1.851	1.967	6,3
Monte Castro	1.958	2.018	3,1
Montserrat	1.891	1.884	-0,4
Nueva Pompeya	1.602	1.720	7,3
Núñez	2.659	2.851	7,2
Palermo	2.766	3.088	11,6
Parque Avellaneda	1.696	1.814	7,0
Parque Chacabuco	2.147	2.305	7,4
Parque Chas	2.209	2.343	6,1
Parque Patricios	1.985	2.068	4,2
Paternal	1.893	1.988	5,0
Puerto Madero	5.386	5.380	-0,1
Recoleta	2.857	3.026	5,9
Retiro	2.552	2.684	5,2
Saavedra	2.295	2.571	12,0
San Cristóbal	1.873	1.888	0,8
San Nicolás	2.037	2.122	4,2
San Telmo	2.028	2.237	10,3
Vélez Sarsfield	1.750	1.868	6,8
Versalles	1.958	1.926	-1,6
Villa Crespo	2.182	2.290	4,9
Villa del Parque	2.149	2.283	6,2
Villa Devoto	2.211	2.262	2,3
Villa Gral. Mitre	1.941	2.084	7,3
Villa Lugano	1.588	1.623	2,2
Villa Luro	1.998	2.103	5,2
Villa Ortúzar	2.140	2.336	9,2
Villa Pueyrredón	2.139	2.247	5,1
Villa Real	1.821	2.009	10,3
Villa Santa Rita	1.986	2.047	3,1
Villa Urquiza	2.320	2.550	9,9

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.4 Departamentos de 3 ambientes usados

Para los departamentos de 3 ambientes usados la Ciudad mostró, en el tercer trimestre de 2016, un valor de referencia promedio de USD 2.348 por m². Comparativamente, Puerto Madero (USD 5.459), Palermo (USD 2.994) y Belgrano (USD 2.850) fueron los barrios con los valores más elevados. Con los menores costos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.069), Nueva Pompeya (USD 1.440) y La Boca (USD 1.458). En tanto, Villa Ortúzar (USD 2.394) y Caballito (USD 2.312) mostraron precios por m² que se ubicaron en torno al promedio de la Ciudad.

En la comparación interanual sobresale el caso de Villa Real con el aumento más significativo (17,1%). También hubo alzas destacables en Versalles (15,9%), Belgrano (14,8%) y Coghlan (14,1%). En contraposición, se registraron caídas del precio por m² en algunos barrios, siendo las más sobresalientes las de Villa Lugano y Parque Chas (-5,1% y -4,3%, respectivamente).

Cuadro 2.5 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes usados por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	3er. trimestre de 2015	3er. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.194	2.348	7,0
Agronomía	1.920	2.090	8,9
Almagro	2.108	2.152	2,1
Balvanera	1.688	1.838	8,9
Barracas	2.057	2.076	0,9
Belgrano	2.482	2.850	14,8
Boca	1.355	1.458	7,6
Boedo	1.759	1.903	8,2
Caballito	2.190	2.312	5,5
Chacarita	1.949	2.130	9,3
Coghlan	2.343	2.674	14,1
Colegiales	2.377	2.637	10,9
Constitución	1.481	1.571	6,1
Flores	1.783	1.904	6,8
Floresta	1.728	1.838	6,3
Liniers	1.699	1.803	6,1
Mataderos	1.731	1.835	6,0
Monte Castro	2.012	2.030	0,9
Montserrat	1.702	1.886	10,8
Nueva Pompeya	1.333	1.440	8,0
Núñez	2.544	2.772	8,9
Palermo	2.712	2.994	10,4
Parque Avellaneda	1.449	1.527	5,3
Parque Chacabuco	1.907	2.087	9,4
Parque Chas	2.254	2.157	-4,3
Parque Patricios	1.644	1.697	3,2
Paternal	1.701	1.714	0,7
Puerto Madero	4.856	5.459	12,4
Recoleta	2.672	2.830	5,9
Retiro	2.571	2.694	4,8
Saavedra	2.204	2.276	3,3
San Cristóbal	1.700	1.812	6,6
San Nicolás	1.991	2.088	4,9
San Telmo	1.870	1.940	3,8
Vélez Sarsfield	1.636	1.768	8,1

Continúa

Cuadro 2.5 Continuación

Barrio	3er. trimestre de 2015	3er. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Versalles	1.685	1.953	15,9
Villa Crespo	2.016	2.174	7,8
Villa del Parque	2.030	2.136	5,2
Villa Devoto	2.172	2.178	0,2
Villa Gral. Mitre	1.813	1.886	4,0
Villa Lugano	1.127	1.069	-5,1
Villa Luro	1.953	1.966	0,6
Villa Ortúzar	2.303	2.394	4,0
Villa Pueyrredón	2.158	2.261	4,8
Villa Real	1.729	2.024	17,1
Villa Santa Rita	1.818	1.915	5,4
Villa Urquiza	2.378	2.502	5,2

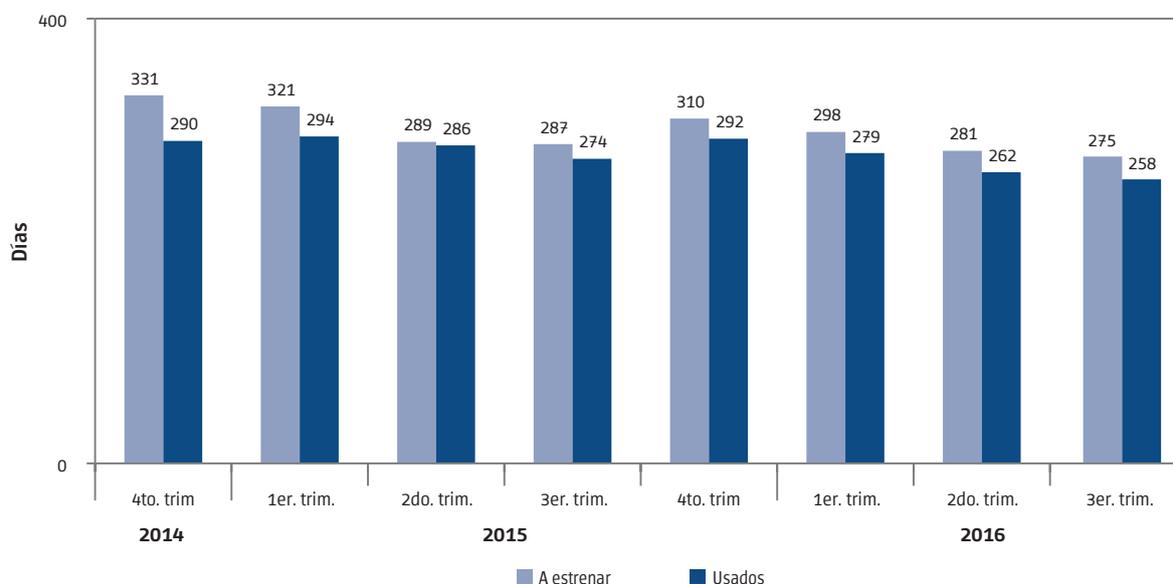
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

3. Tiempo medio de publicación

Se presenta a continuación el cálculo de los días de permanencia en oferta de los departamentos en venta, en relación con su fecha inicial de publicación. Para ello, se consideró el *stock* de unidades publicadas al cierre del mes de julio.

El tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta a estrenar fue de 275 días. El segmento de los usados mostró un promedio de 258 días. En términos interanuales, el tiempo medio de publicación de las unidades a estrenar y usadas se redujo en 12 y 16 días, respectivamente.

Gráfico 3.1 Tiempo promedio de publicación (días) de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2014/3er. trimestre de 2016



Nota: a partir del tercer trimestre de 2016 los datos refieren al *stock* del primer mes del período, en lugar del último.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Una mirada por comuna permitió identificar algunas particularidades para los departamentos a estrenar: en las Comunas 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versailles, Villa Luro y Villa Real) y 9 (Mataderos, Liniers y Parque Avellaneda) los departamentos estuvieron publicados 111 y 77 días más que el promedio del distrito, respectivamente. Las Comunas 3 (San Cristóbal y Balvanera) y 11 (Villa Gral. Mitre, Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Santa Rita) le siguieron con lapsos superiores a la media. En el otro extremo, el mercado de unidades a estrenar fue más dinámico en las Comunas 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), 14 (Palermo) y 4 (La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya) con permanencias menores.

Los departamentos usados, por su parte, permanecieron publicados relativamente más tiempo en el sur de la Ciudad: Comunas 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), 4 y 9. Las Comunas 2 (Recoleta), 14 y 5 (Almagro y Boedo), en oposición, mostraron los tiempos medios de permanencia en oferta más acotados.

Cuadro 3.1 Tiempo medio de publicación (días) de departamentos por comuna según tipo. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2016

Comuna	Usados	A estrenar
	(días)	
Promedio Ciudad	258	275
Comuna 1	298	217
Comuna 2	205	274
Comuna 3	288	336
Comuna 4	338	244
Comuna 5	217	316
Comuna 6	257	247
Comuna 7	312	305
Comuna 8	348	322
Comuna 9	327	352
Comuna 10	292	386
Comuna 11	288	323
Comuna 12	227	285
Comuna 13	246	244
Comuna 14	216	230
Comuna 15	224	246

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

4. Escrituras de compra-venta de inmuebles

La cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas entre julio y septiembre de 2016 fue de 12.007, un 13,8% mayor que en el mismo período del año anterior. La variación interanual trimestre a trimestre muestra valores positivos sostenidos desde mediados de 2015, a diferencia de los períodos anteriores considerados en el análisis.

No obstante la recuperación evidenciada, la cantidad de escrituras del trimestre dista considerablemente del máximo histórico de la serie para ese mismo parcial (2005; 20.213 escrituras). Estos guarismos reflejan la magnitud de la contracción por la que atravesó el sector desde fines de 2011.

Gráfico 4.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles y variación interanual (%). Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2011/3er. trimestre de 2016



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadisticaciudad.gov.ar
 Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gov.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)