

# Dinámica del mercado de venta de departamentos. 1er. trimestre de 2017

Informe  
de resultados | 1193



Septiembre de 2017

*“2017: año de las energías renovables”*



## Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2017 se observó un incremento en el precio del m<sup>2</sup> en venta de departamentos para todos los segmentos, tanto a estrenar como usados.

El precio del m<sup>2</sup> en la Ciudad para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 2.665, computando una variación interanual positiva del 10,4%, la más alta de todos los subconjuntos. Las unidades usadas alcanzaron un valor del m<sup>2</sup> de USD 2.567, con una variación del 8,8%.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m<sup>2</sup> de USD 2.787 a estrenar y USD 2.484 usados, con alzas interanuales respectivas del 9,8% y 6,3%.

A su vez, el precio promedio del m<sup>2</sup> de las unidades de 3 ambientes alcanzó USD 2.856 para el segmento a estrenar, y USD 2.402 para los usados; en cuanto a la trayectoria, los primeros evidenciaron un incremento del 4,8% y los segundos, del 6,5%.

Por último, la cantidad de escrituras de compra-venta realizadas en el primer trimestre de 2017 fue de 10.956, 57,4% mayor que en igual período de 2016. Los actos hipotecarios, por su parte, crecieron a una tasa extraordinaria y alcanzaron 2.369 operaciones.



# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Departamentos en venta en la Ciudad</b>	<b>5</b>
2.1	Distribución de la oferta de unidades	5
2.2	Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo.	7
2.3	Unidades en venta de 1, 2 y 3 ambientes	8
<b>3</b>	<b>Precio de departamentos en venta por barrio</b>	<b>9</b>
3.1	Precio del m <sup>2</sup> de 1 ambiente	9
3.2	Precio del m <sup>2</sup> de 2 ambientes	10
3.3	Precio del m <sup>2</sup> de 3 ambientes	12
<b>4</b>	<b>Precio de departamentos en venta por comuna</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Escrituras de compra-venta de inmuebles</b>	<b>15</b>



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. 1er. trimestre de 2017

## 1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de inmuebles en venta en la Ciudad de Buenos Aires durante el primer trimestre de 2017. El universo se corresponde con los departamentos en venta a estrenar y usados, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*<sup>1</sup>.

El informe se estructura en cuatro partes, la primera comprende la caracterización general del mercado de venta de departamentos mediante el estudio de la localización geográfica de las unidades y la composición de la oferta por tamaño y tipo. Se suma una presentación de variables generales de los segmentos de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes –conjunto predominante del mercado–.

Los dos siguientes apartados centran su análisis en el precio promedio del m<sup>2</sup> de las unidades de 1 a 3 ambientes usadas y a estrenar, por barrio en el primer caso; y con un nivel de agregación mayor, la comuna, en el segundo.

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.

El Mapa 2.1 pone en evidencia que, entre las zonas de más alta densidad, las más extensas en superficie se ubican en las Comunas 2 y 13. También se identifican espacios de muy alta densidad en seis de las 13 comunas restantes –15, 6, 14, 7, 12 y 5–, que coinciden con áreas al interior de barrios con mayor oferta de publicaciones como Villa Crespo, Caballito, Palermo, Flores, Villa Urquiza y Almagro. En las comunas de la zona sur, –4, 8, 9 y 10– predominan las zonas de muy baja/baja densidad de propiedades en venta; solo se identifican algunos espacios de densidad media en Floresta y Barracas. En este último barrio también se observan zonas de densidad alta contiguas a los barrios de Constitución y San Telmo, y coincidentes con los nuevos desarrollos inmobiliarios de la zona.

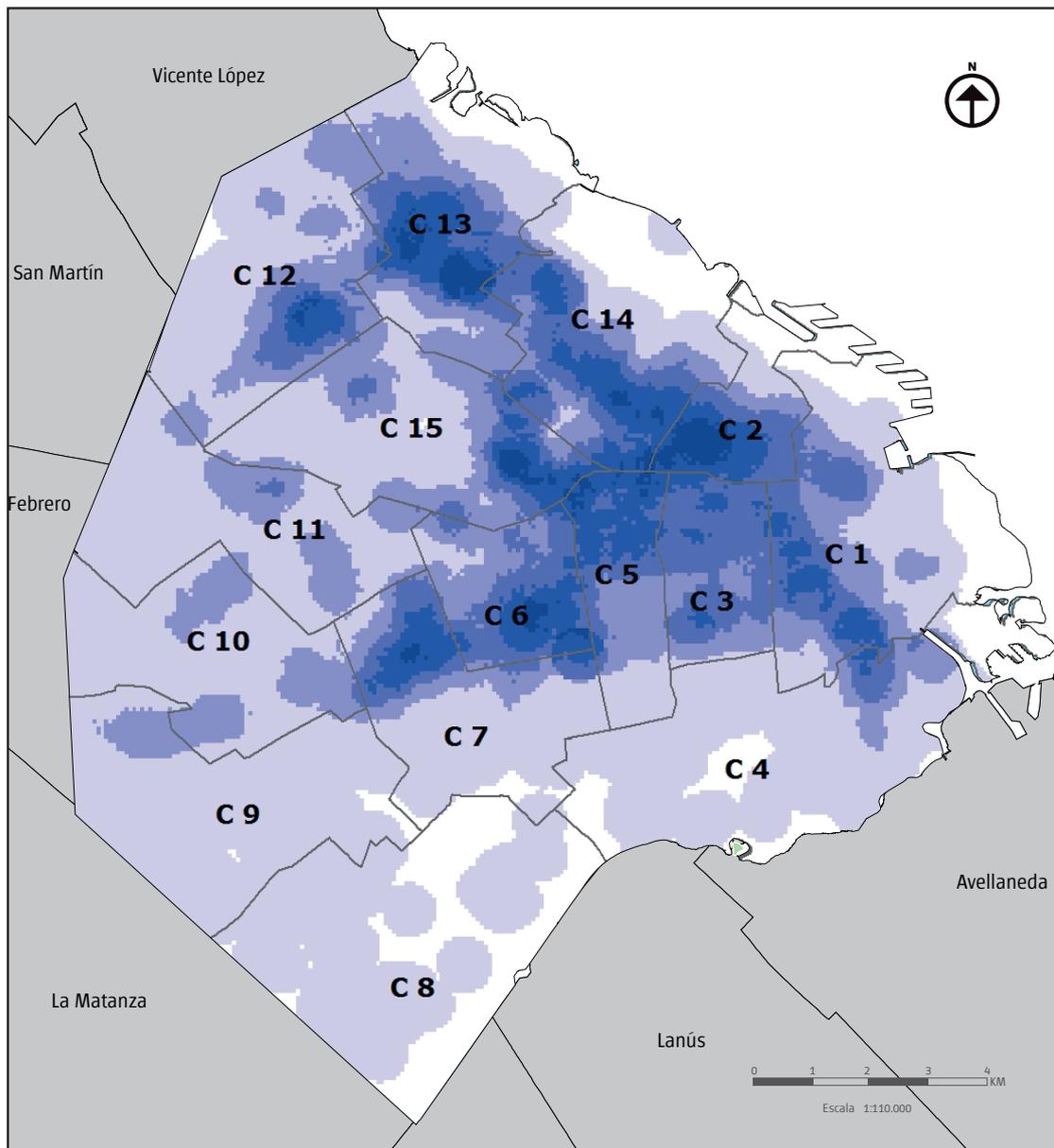
## 2. Departamentos en venta en la Ciudad

### 2.1 Distribución de la oferta de unidades

En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en venta disponible en el sistema *Argenprop* muestra estructuralmente una fuerte concentración en el corredor norte junto a enclaves específicos del centro de la Ciudad, en donde se localizan las áreas de mayor densidad de propiedades a la venta.

<sup>1</sup> Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop*, entre enero y marzo de 2017.

**Mapa 2.1** Densidad de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017



**Densidad**

- Muy baja
- Baja
- Media
- Alta
- Muy alta

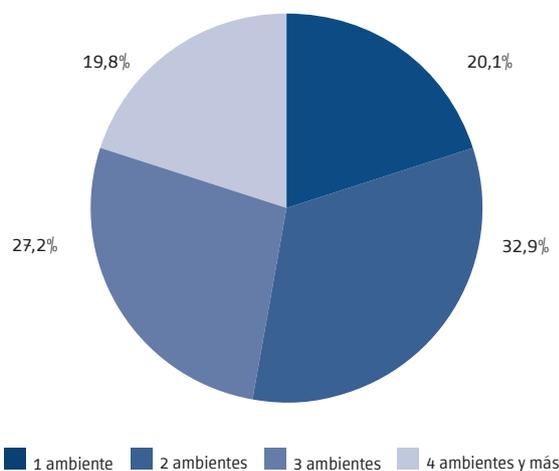
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Por cantidad de publicaciones, los registros del primer trimestre muestran que Palermo y Caballito explicaron en forma conjunta el 19,2% del total y junto a Belgrano, Recoleta y Almagro alcanzaron el 36,9% de la oferta del período. En oposición, 35 barrios (con aportes individuales que no superaron el 2,0%) explicaron el 34,2% del total de departamentos en venta entre enero y marzo; se trata de una incidencia menor a la de los cinco más importantes.

## 2.2 Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo

La composición de la oferta de propiedades en venta arroja un predominio las unidades de 2 ambientes, las cuales alcanzaron el 32,9% del total de publicaciones en el primer trimestre de 2017. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (27,2%), mientras que las de 1 ambiente compusieron el 20,1% del total, y relegaron al conjunto de mayor tamaño a la cuarta posición. Si se analiza la oferta de departamentos en venta por tipo, se observa que las unidades usadas representaron la porción predominante del mercado (57,6%); no obstante es para destacar que más de 4 de cada 10 propiedades a la venta entre enero y marzo son nuevos desarrollos.

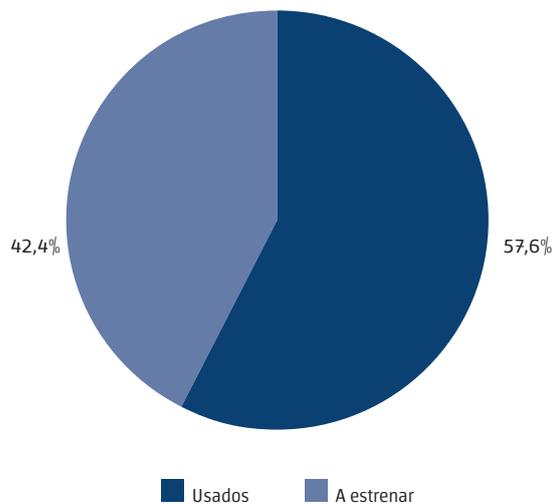
**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017



**Nota:** datos provisionarios.

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

**Gráfico 2.2** Distribución porcentual de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017



**Nota:** datos provisionarios.

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

Al tener en cuenta la distribución de la oferta por cantidad de ambientes según comuna, se observa una clara sobrerrepresentación de las unidades más amplias en el norte de la Ciudad (Comunas 2, 13 y 14); en especial en la Comuna 2, la incidencia de los departamentos de 4 ambientes y más superó por 12,5 puntos porcentuales la participación media en el total de este segmento.

Por el contrario, la Comuna 12 mostró muy poca oferta relativa de este tipo de unidades, al estar comprendida por barrios históricamente residenciales de casas bajas, en los cuales las edificaciones en altura corresponden a unidades nuevas y de menor tamaño.

Se verifica además que la mayor representación de monoambientes en venta en los tres primeros meses del año se alcanzó en la Comuna 15 (29,8%) seguida de la 12 (22,7%). En ambas la oferta de propiedades a estrenar superó el peso del conjunto de departamentos usados, con incidencias porcentuales del 53,4% y 55,5%, *versus* una participación promedio del 42,4% para el total Ciudad.

**Cuadro 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
%								
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>100,0</b>	<b>20,1</b>	<b>32,9</b>	<b>27,2</b>	<b>19,8</b>	<b>100,0</b>	<b>57,6</b>	<b>42,4</b>
Comuna 1	100,0	21,8	35,4	24,0	18,8	100,0	65,1	34,9
Comuna 2	100,0	15,2	26,7	25,9	32,3	100,0	71,8	28,2
Comuna 3	100,0	19,3	29,9	30,5	20,3	100,0	65,4	34,6
Comuna 4	100,0	15,1	37,4	30,6	16,9	100,0	53,4	46,6
Comuna 5	100,0	20,1	36,3	27,8	15,8	100,0	59,5	40,5
Comuna 6	100,0	16,9	32,5	27,2	23,4	100,0	54,3	45,7
Comuna 7	100,0	19,4	30,1	30,9	19,6	100,0	55,1	44,9
Comuna 8								
Comuna 9	100,0	14,4	38,1	33,8	13,7	100,0	54,7	45,3
Comuna 10	100,0	21,0	34,6	31,2	13,2	100,0	53,8	46,2
Comuna 11	100,0	21,6	32,5	27,0	18,9	100,0	59,2	40,8
Comuna 12	100,0	22,7	39,5	26,6	11,2	100,0	44,5	55,5
Comuna 13	100,0	18,8	29,4	26,7	25,2	100,0	59,4	40,6
Comuna 14	100,0	19,5	31,0	25,5	24,0	100,0	60,1	39,9
Comuna 15	100,0	29,8	34,5	21,8	13,9	100,0	46,6	53,4

||| Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

La disponibilidad de registros de la Comunas 8 es inferior al mínimo requerido para su publicación.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

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

### 2.3 Unidades en venta de 1, 2 y 3 ambientes

Los departamentos de 1 a 3 ambientes constituyen el segmento más importante del mercado y representaron, en el primer trimestre del año, 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 80,2% del total en venta y el 62,8% de la superficie.

La dinámica de los m<sup>2</sup> en oferta fue positiva para todos los segmentos, a excepción del conjunto de los 2 ambientes usados, para los cuales la superficie disminuyó mínimamente, en términos interanuales. Las propiedades nuevas en su conjunto alcanzaron un aumento del 44,2% *versus* un ritmo mucho más moderado por el lado de las usadas. En particular, la superficie de los 3 ambientes a estrenar acumuló el mayor incremento –78,6%–.

En cuanto al precio del m<sup>2</sup>, se verificó un comportamiento al alza en todos los casos. Con respecto a los departamentos a estrenar, los incrementos más significativos quedaron en manos de los departamentos de 1 y 2 ambientes, acumulando un alza del 10,4% (USD 2.665) y del 9,8% (USD 2.787), respectivamente; mientras que las unidades de 3 ambientes a estrenar evidenciaron un aumento más moderado, del 4,8%. De esta forma, las unidades de 1 ambiente a estrenar se valoraron en promedio en USD 96.971, las de 2 en USD 127.899, y las de 3 en USD 204.494.

El conjunto de los departamentos usados mostró precios del m<sup>2</sup> también en alza interanual, con subas del 8,8% para los de 1 ambiente (USD 2.567), del 6,3% para los de 2 ambientes (USD 2.484) y del 6,5% para los 3 ambientes (USD 2.402). En promedio, en el primer trimestre una unidad de 1 ambiente usada alcanzó un valor de publicación de USD 85.381, una de 2 ambientes, de USD 106.860; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue de USD 163.560.

Por su parte, el tamaño promedio de las propiedades fue más elevado en las propiedades nuevas que en las usadas, así las unidades de 1 ambiente a estrenar promediaron 36 m<sup>2</sup> contra 33 m<sup>2</sup> de las usadas; para los 2 ambientes, la relación fue de 46 m<sup>2</sup> *versus* 43 m<sup>2</sup>; y en los 3, de 72 m<sup>2</sup> y 68 m<sup>2</sup>.

Asimismo, para el conjunto de departamentos usados, los de 3 ambientes resultaron los de mayor antigüedad con un promedio de 37 años, superando en 8 años la antigüedad de las unidades de 2 ambientes y en 15 años a los monoambientes.

**Cuadro 2.2** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 1, 2 y 3 ambientes a estrenar y usados y variación porcentual interanual; promedios por unidad de tamaño (m<sup>2</sup>), de antigüedad (años) y de precio (dólares). Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Departamentos	Precio del m <sup>2</sup>		Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	2.665	10,4	36	///	96.971
1 ambiente usado	2.567	8,8	33	22	85.381
2 ambientes a estrenar	2.787	9,8	46	///	127.899
2 ambientes usados	2.484	6,3	43	29	106.860
3 ambientes a estrenar	2.856	4,8	72	///	204.494
3 ambientes usados	2.402	6,5	68	37	163.560

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.

**Nota:** datos provisorios.

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

### 3. Precio de departamentos en venta por barrio

#### 3.1 Precio del m<sup>2</sup> de 1 ambiente

Para los departamentos de 1 ambiente a estrenar en el primer trimestre de 2017, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.665 por m<sup>2</sup>. A nivel barrial<sup>2</sup>, Palermo (USD 3.424) y Recoleta (USD 3.281) fueron los barrios con los precios del m<sup>2</sup> más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron Villa Luro (USD 2.112) y Villa Santa Rita (USD 2.144). En tanto, Saavedra (USD 2.655) y Coghlan (USD 2.677) mostraron precios por m<sup>2</sup> que se ubicaron en torno al promedio del segmento.

Para los monoambientes usados, las propiedades se valorizaron a mayor ritmo en los barrios de Almagro y Flores (15,3% y 15,0%, respectivamente), seguidos de los barrios del corredor norte, Núñez (13,6%), Colegiales (13,1%) y Belgrano (12,8%). Por su parte, Balvanera y Constitución mostraron un precio por m<sup>2</sup> estable respecto de la situación inmobiliaria un año antes.

Con respecto al valor promedio del m<sup>2</sup> de los departamentos usados de 1 ambiente, el mismo fue de USD 2.567 para el conjunto de la Ciudad. Por barrio, Palermo (USD 3.184), Núñez (USD 3.009) y Belgrano (USD 3.004) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Barracas (USD 1.974) y Constitución (USD 2.022); en tanto Caballito (USD 2.577) y Villa Urquiza (USD 2.605) fueron los barrios con valores cercanos al promedio del segmento.

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

**Cuadro 3.1** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 1 ambiente a estrenar y usados por barrio y variación porcentual interanual de departamentos usados. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>2.665</b>	<b>2.567</b>	<b>8,8</b>
Almagro	2.593	2.490	15,3
Balvanera	2.274	2.157	0,0
Barracas	///	1.974	7,8
Belgrano	3.260	3.004	12,8
Boedo	2.454	///	///
Caballito	2.593	2.577	9,7
Chacarita	2.536	2.426	///
Coghlan	2.677	///	///
Colegiales	3.022	2.854	13,1
Constitución	///	2.022	0,1
Flores	2.254	2.194	15,0
Monte Castro	2.197	///	///
Montserrat	2.420	2.223	///
Núñez	3.044	3.009	13,6
Palermo	3.424	3.148	11,7
Parque Chas	2.438	///	///
Recoleta	3.281	2.917	1,5
Retiro	///	2.810	12,6
Saavedra	2.655	2.492	4,2
San Cristóbal	2.334	2.085	9,3
San Nicolás	2.380	2.337	6,3
Villa Crespo	2.531	2.443	8,7
Villa Luro	2.112	///	///
Villa Pueyrredón	///	2.395	9,0
Villa Santa Rita	2.144	///	///
Villa Urquiza	2.709	2.605	8,0

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisionarios.

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

### 3.2 Precio del m<sup>2</sup> de 2 ambientes

El valor promedio del m<sup>2</sup> de los departamentos de 2 ambientes a estrenar en la Ciudad fue de USD 2.787. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios Recoleta (USD 3.753), Palermo (USD 3.497) y Belgrano (USD 3.335). Por su parte, Caballito, Villa Urquiza y Villa Crespo exhibieron precios cercanos a la media de la Ciudad (USD 2.793, USD 2.790 y USD 2.740, respectivamente); mientras que los menores valores del m<sup>2</sup> se registraron en Floresta (USD 1.978) y Vélez Sarsfield (USD 2.041).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia medio de la Ciudad alcanzó USD 2.484 por m<sup>2</sup>, con un valor máximo en Puerto Madero (USD 5.855); seguido de

Palermo (USD 3.106) y Recoleta (USD 3.085); y los mínimos precios ubicados en Boca y Constitución (USD 1.701 y USD 1.731, respectivamente). Cercanos al promedio se encontraron las propiedades de Villa Ortúzar (USD 2.449) y Chacarita (USD 2.511).

Respecto del valor del m<sup>2</sup> en el primer trimestre de 2016, la mayor valorización para los departamentos usados de 1 dormitorio quedó en manos de Villa General Mitre, con un aumento del 14,7%. En Coghlan y Villa Luro se verificaron importantes subas, del 11,5% y 11,1% por lado.

**Cuadro 3.2** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes a estrenar y usados por barrio y variación porcentual interanual de departamentos usados. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>2.787</b>	<b>2.484</b>	<b>6,3</b>
Agronomía	///	2.140	6,1
Almagro	2.582	2.282	4,1
Balvanera	2.080	1.972	3,4
Barracas	2.386	2.299	8,3
Belgrano	3.335	2.945	9,3
Boca	///	1.701	10,2
Boedo	2.591	2.109	9,0
Caballito	2.793	2.424	8,2
Chacarita	2.650	2.511	6,8
Coghlan	2.939	2.732	11,5
Colegiales	3.237	2.846	6,9
Constitución	///	1.731	3,5
Flores	2.308	2.083	6,3
Floresta	1.978	1.891	0,8
La Paternal	///	2.070	10,3
Liniers	2.277	1.929	2,1
Mataderos	///	2.014	2,5
Monte Castro	2.244	2.070	8,1
Núñez	3.220	2.934	6,3
Palermo	3.497	3.106	6,9
Parque Avellaneda	///	1.870	3,0
Parque Chacabuco	2.702	2.343	7,9
Parque Chas	2.635	///	///
Parque Patricios	///	1.872	-5,0
Puerto Madero	///	5.855	6,3
Recoleta	3.753	3.085	9,2
Retiro	///	2.580	-1,3
San Cristóbal	2.290	1.913	-1,3
San Nicolás	2.828	2.202	7,8
San Telmo	2.715	2.180	2,9
Vélez Sarsfield	2.041	1.911	8,1
Villa Crespo	2.740	2.399	7,6
Villa del Parque	2.493	2.239	1,7
Villa Gral. Mitre	2.288	2.225	14,7
Villa Luro	2.228	2.147	11,1
Villa Ortúzar	///	2.449	8,4
Villa Pueyrredón	2.666	2.367	7,2
Villa Urquiza	2.790	2.656	7,5

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisorios.

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

### 3.3 Precio del m<sup>2</sup> de 3 ambientes

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar mostraron un valor de USD 2.856 por m<sup>2</sup>, en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Palermo (USD 3.607), Colegiales (USD 3.558), Núñez (USD 3.517) y Belgrano (USD 3.514). Villa Urquiza y Caballito exhibieron precios cercanos al promedio del segmento (USD 2.832 y USD 2.813, respectivamente); mientras que los valores más bajos se dieron en Floresta (USD 1.986) y Balvanera (USD 1.992).

Para los departamentos de 3 ambientes usados en el primer trimestre de 2017, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.402 por m<sup>2</sup>. Comparativamente, Palermo (USD 3.145) y Núñez (USD 2.927) fueron los barrios con los precios del m<sup>2</sup> más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.064), Boca (USD 1.538) y Constitución (USD 1.585). En tanto, Villa Ortúzar (USD 2.443) y Chacarita (USD 2.358) mostraron precios por m<sup>2</sup> que se ubicaron en torno al promedio del segmento.

La trayectoria interanual de las propiedades usadas de 2 dormitorios indica que las valorizaciones más significativas se verificaron en los barrios de Villa Santa Rita, Boca y Boedo, con alzas superiores al 13,0% en los tres casos.

**Cuadro 3.3** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar y usados por barrio y variación porcentual interanual de departamentos usados. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>2.856</b>	<b>2.402</b>	<b>6,5</b>
Agronomía	///	2.161	9,3
Almagro	2.458	2.143	1,6
Balvanera	1.992	1.874	5,6
Barracas	///	2.092	-2,2
Belgrano	3.514	2.841	8,7
Boca	///	1.538	13,7
Boedo	2.171	1.987	13,3
Caballito	2.813	2.336	4,8
Chacarita	///	2.358	4,3
Coghlan	2.800	///	///
Colegiales	3.558	2.743	11,8
Constitución	///	1.585	5,1
Flores	2.238	1.937	5,8
Floresta	1.986	1.817	4,8
Mataderos	///	1.824	0,6
Monte Castro	2.322	2.125	3,0
Montserrat	///	1.904	2,6
Núñez	3.517	2.927	8,4
Palermo	3.607	3.145	12,3
Parque Avellaneda	///	1.655	6,4
Parque Chacabuco	///	2.054	-0,2
Parque Chas	///	2.312	-1,9
Parque Patricios	///	1.810	9,1
Recoleta	3.437	2.880	6,7
Retiro	///	2.901	11,5
Saavedra	2.710	2.511	9,1
San Cristóbal	///	1.819	1,4
San Nicolás	2.105	2.092	4,3
San Telmo	///	1.952	-0,9
Vélez Sarsfield	///	1.880	0,9
Versalles	///	1.990	5,9
Villa Crespo	2.795	2.200	6,4
Villa del Parque	2.687	2.185	3,7
Villa Devoto	///	2.229	2,8
Villa Gral. Mitre	///	1.907	4,9
Villa Lugano	///	1.064	-2,8
Villa Luro	2.178	1.944	2,2
Villa Ortúzar	///	2.443	7,4
Villa Pueyrredón	///	2.207	3,3
Villa Santa Rita	///	2.058	13,8
Villa Urquiza	2.832	2.574	6,2

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

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

## 4. Precio de departamentos en venta por comuna

El análisis del precio promedio del m<sup>2</sup> por comuna evidencia una valorización similar para los distintos subconjuntos analizados, con los mínimos precios en el sudoeste de la Ciudad y los valores más altos hacia el norte.

En particular, en el segmento de unidades a estrenar los monoambientes alcanzaron su valor máximo en la Comuna 14 y su mínimo en la Comuna 9, con una diferencia de USD 1.289 por m<sup>2</sup>. Visto de otro modo, en Palermo un monoambiente de 30 m<sup>2</sup> superó por USD 38.673 a uno de la Comuna 9 (USD 102.711 *versus* USD 64.038).

En las unidades de 2 ambientes el precio más alto del m<sup>2</sup> perteneció a la Comuna 2 (USD 3.753) y el más bajo a la Comuna 10 (USD 2.163), con una diferencia absoluta de precio de USD 68.406 para una unidad tipo de 43 m<sup>2</sup> (USD 161.400 contra USD 92.994).

Finalmente, en los departamentos de 3 ambientes el valor más alto del m<sup>2</sup> se encontró en la Comuna 14 y el más bajo en la Comuna 10, lo cual determinó una brecha de precio, para un departamento base de 70 m<sup>2</sup>, de USD 101.486 (USD 252.485 contra USD 150.999).

**Cuadro 4.1** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta a estrenar de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>2.665</b>	<b>2.787</b>	<b>2.856</b>
Comuna 1	2.541	3.021	3.402
Comuna 2	3.281	3.753	3.437
Comuna 3	2.303	2.175	2.235
Comuna 4	2.176	2.232	2.211
Comuna 5	2.559	2.585	2.373
Comuna 6	2.593	2.793	2.813
Comuna 7	2.411	2.423	2.516
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.135	2.248	2.461
Comuna 10	2.163	2.163	2.157
Comuna 11	2.290	2.221	2.376
Comuna 12	2.666	2.745	2.763
Comuna 13	3.173	3.279	3.522
Comuna 14	3.424	3.497	3.607
Comuna 15	2.513	2.693	2.727

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisionales.

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

Para el subconjunto de los departamentos usados, el precio del m<sup>2</sup> exhibió los valores más altos en la Comuna 14 para todos los ambientes; los valores más bajos se ubicaron en la Comuna 4 para las unidades de 1 ambiente, en la Comuna 9 para los 2 ambientes, y en la Comuna 8 para los 3 ambientes<sup>3</sup>.

Las brechas de precios, entre los departamentos más y menos valorizados de cada segmento, alcanzaron, en el primer trimestre de 2017, USD 35.961 para un monoambiente usado de 30 m<sup>2</sup>, USD 49.798 para una unidad tipo de 43 m<sup>2</sup> con 1 dormitorio, y USD 131.045 para un departamento base de 3 ambientes de 70 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Para la Comuna 8 solo se informa precio en el segmento de los 3 ambientes usados. En el resto de los subconjuntos, la escasa cantidad de publicaciones no supera el mínimo requerido para su publicación.

**Cuadro 4.2** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta usados de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>2.567</b>	<b>2.484</b>	<b>2.402</b>
Comuna 1	2.326	2.596	2.602
Comuna 2	2.917	3.085	2.880
Comuna 3	2.142	1.961	1.866
Comuna 4	1.950	1.978	1.870
Comuna 5	2.449	2.253	2.121
Comuna 6	2.577	2.424	2.336
Comuna 7	2.224	2.138	1.963
Comuna 8	///	///	1.273
Comuna 9	2.028	1.948	1.769
Comuna 10	2.102	1.970	1.933
Comuna 11	2.486	2.211	2.135
Comuna 12	2.561	2.654	2.512
Comuna 13	2.973	2.922	2.848
Comuna 14	3.148	3.106	3.145
Comuna 15	2.455	2.374	2.228

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

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

## 5. Escrituras de compra-venta de inmuebles

La cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas en el primer trimestre de 2017 alcanzó 10.956 y acumuló un crecimiento del 57,4% respecto de igual período del año anterior, mientras que el monto total de las transacciones creció hasta \$ 24.843,6 millones, guarismo que representó un alza interanual del 152,2%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$ 2,27 millones, equivalente a un valor en dólares de 145.518.

**Cuadro 5.1** Escrituras de compra-venta de inmuebles (cantidad y monto escriturado en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2016/1er. trimestre de 2017

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
1/2016	6.960	14,0	9.852,7	80,3
2/2016	10.639	13,8	16.153,7	67,4
3/2016	12.007	13,8	19.937,6	78,1
4/2016	15.383	35,2	30.067,2	111,6
1/2017	10.956	57,4	24.843,6	152,2

**Nota:** datos provisorios.

**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.

Entre enero y marzo la cantidad de actos de compra-venta realizados en la Ciudad tuvo su mejor arranque de los últimos cinco años, alcanzando un registro cercano al del primer trimestre de 2012 y afianzando la recuperación. Cabe recordar que la tendencia positiva de la cantidad de escrituras se inició en el segundo trimestre de 2015, tras 14 trimestres consecutivos de caídas.

Por el lado de las escrituras hipotecarias, en el primer parcial del año se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 2.369 actos, *versus* una cantidad de 954 en iguales meses de 2016, lo que indica un importante aumento, del 148,3%. El monto involucrado en estas transacciones, por su parte, ascendió a un ritmo del 292,1%.

**Gráfico 5.1** Escrituras de compra-venta de inmuebles y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2012/1er. trimestre de 2017



**Nota:** datos provisorios.

**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.gob.ar](http://www.estadisticaciudad.gob.ar)

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar](mailto:cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar)



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



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