

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 2do. trimestre de 2017

Informe
de resultados | 1194



Septiembre de 2017

“2017: año de las energías renovables”

Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2017 se observó un incremento en el precio del m² en venta de departamentos para todos los segmentos, tanto a estrenar como usados.

El precio del m² en la Ciudad para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 2.719, computando una variación interanual positiva del 7,0%. Las unidades usadas alcanzaron un valor del m² de USD 2.612, con un incremento del 6,5%.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m² de USD 2.854 a estrenar y USD 2.518 usados, con alzas interanuales respectivas del 10,1% –la más alta de todos los segmentos– y 7,1%.

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes alcanzó USD 2.926 para el conjunto a estrenar y USD 2.432 para el usado; en cuanto a la trayectoria, el primero evidenció un incremento del 5,5% y el segundo, del 7,3%.

Por último, la cantidad de escrituras de compra-venta realizadas en el segundo trimestre de 2017 fue 14.275, un 34,2% mayor que en igual período de 2016. Los actos hipotecarios, por su parte, crecieron a una tasa extraordinaria y alcanzaron 2.930 operaciones.

Índice

1	Introducción	5
2	Departamentos en venta en la Ciudad	5
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
3	Precio de departamentos en venta por barrio	9
3.1	Precio del m ² de 1 ambiente	9
3.2	Precio del m ² de 2 ambientes	10
3.3	Precio del m ² de 3 ambientes	11
4	Precio de departamentos en venta por comuna	13
5	Escrituras de compra-venta de inmuebles	14

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 2do. 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 segundo trimestre de 2017. El universo se corresponde con los departamentos en venta a estrenar y usados, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*¹.

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 m² 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, la más extensa en superficie se corresponde con la mancha compuesta por áreas de las Comunas 2, 5, 14 y 15. También se identifican espacios de muy alta densidad en 6 de las 11 comunas restantes –1, 3, 6, 7, 12 y 13–, que coinciden con zonas al interior de barrios con mayor oferta de publicaciones como Caballito, Flores, Belgrano, Núñez y Villa Urquiza. En las comunas del sur del distrito –4, 8, 9, 10 y 11– predominan las áreas de muy baja/baja densidad de propiedades en venta; solo se identifican algunos espacios de densidad media en Liniers, Floresta y Barracas; en los dos últimos también se observan pequeños derrames de densidad alta desde los barrios Flores y Constitución/San Telmo, coincidentes con los nuevos desarrollos inmobiliarios de esas zonas.

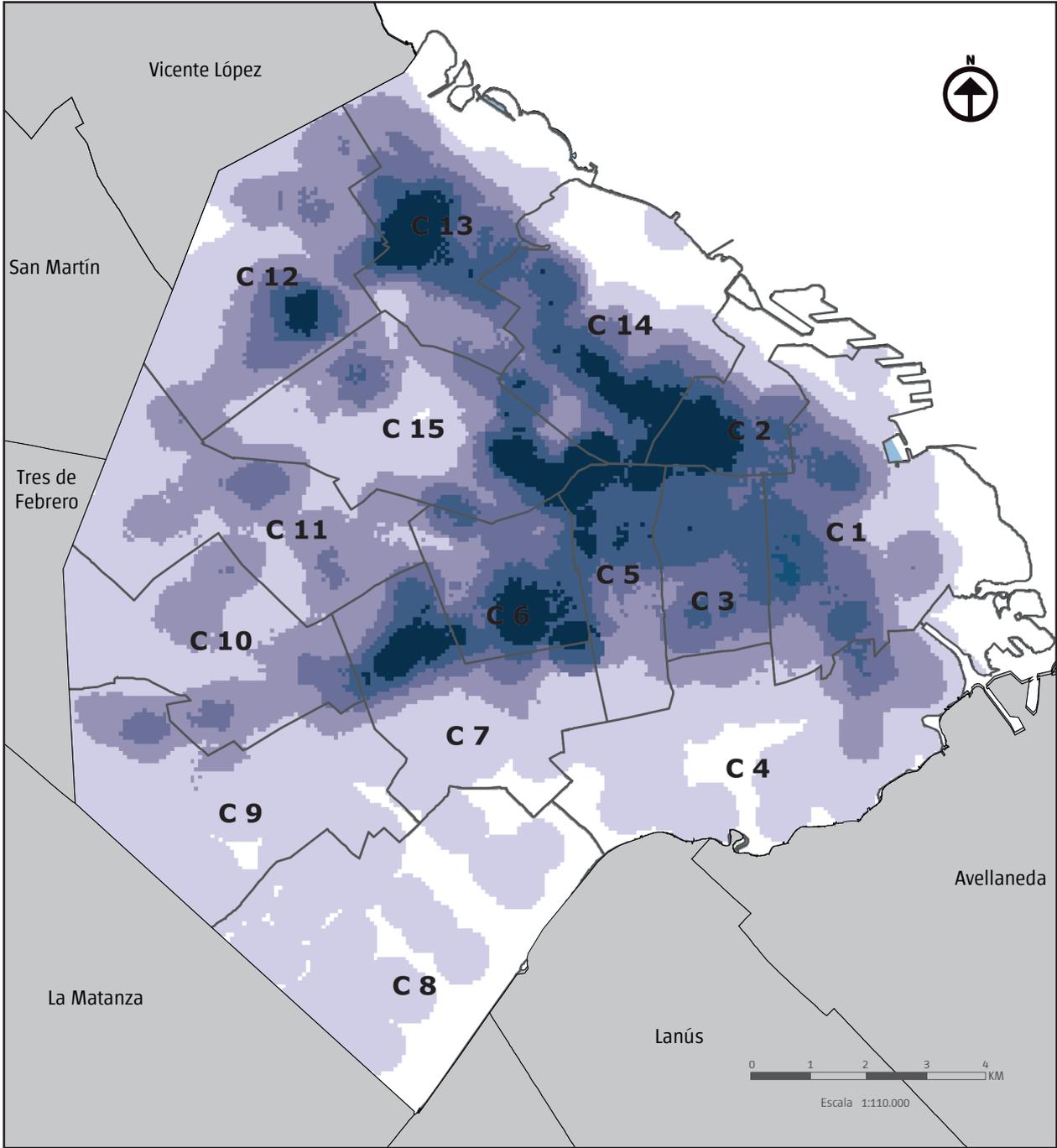
2. Departamentos en venta en la Ciudad

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.

¹ Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop*, entre abril y junio de 2017.

Mapa 2.1 Densidad de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017



Densidad

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

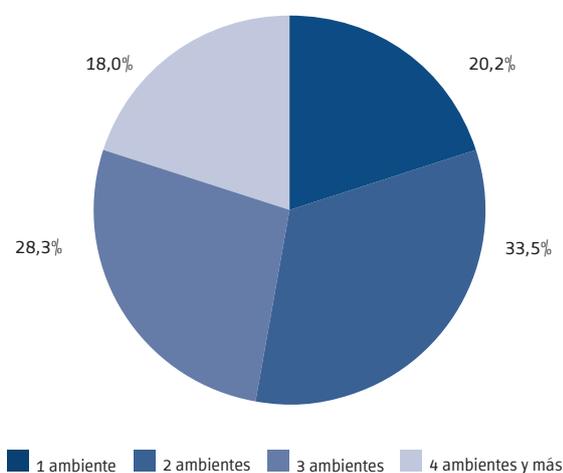
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

Por cantidad de publicaciones, los registros del segundo trimestre muestran que Palermo y Caballito explicaron en forma conjunta el 20,0% del total y junto a Belgrano, Recoleta y Almagro alcanzaron el 37,9% de la oferta de propiedades del período. En oposición, 36 barrios (con aportes individuales inferiores al 2,0%) explicaron el 34,3% del total de departamentos en venta entre abril y junio; alcanzando, en forma conjunta, un peso menor al 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 de las unidades de 2 ambientes, las cuales alcanzaron el 33,5% del total de publicaciones en el segundo trimestre de 2017. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (28,3%), mientras que las de 1 ambiente compusieron el 20,2% 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 (59,9%); no obstante es para destacar que 4 de cada diez propiedades a la venta entre abril y junio corresponden a nuevos desarrollos.

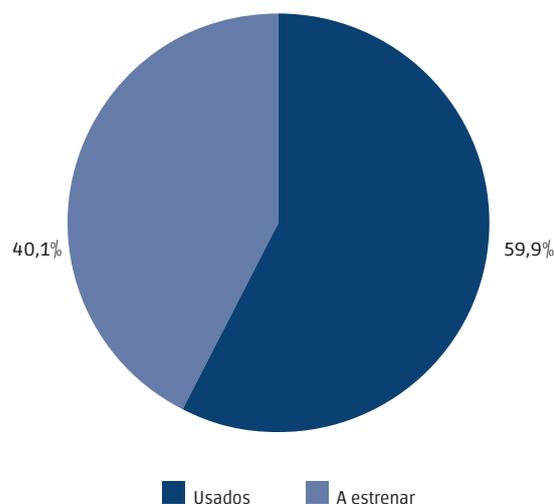
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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. 2do. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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 y tipo según comuna, se observa una clara sobrerrepresentación de las unidades más amplias en las Comunas 2, 13, 14 (al norte de la Ciudad) y 6. En particular, en la Comuna 2 se destaca el volumen ofertado de los departamentos de 4 ambientes y más, que superó por 13,2 puntos porcentuales –p.p.– la participación promedio de este segmento; la comuna se caracterizó, a su vez, por mostrar una incidencia de unidades usadas superior a la media de la Ciudad en 10,2 puntos porcentuales.

En el otro extremo, las Comunas 12 y 15 mostraron muy poca oferta relativa de unidades amplias y usadas, al estar comprendidas por barrios históricamente residenciales de casas bajas, en los cuales las edificaciones en altura corresponden a unidades nuevas y de menor tamaño. En particular, la mayor representación de monoambientes en venta en el segundo trimestre del año se alcanzó en la Comuna 15 (29,4%) seguida de la 12 (25,2%). En ambas, la oferta de propiedades a estrenar superó el peso del conjunto de departamentos usados, con incidencias porcentuales del 51,8% y 53,9% respectivamente, frente a una participación promedio del 40,1% 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. 2do. trimestre de 2017

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
Promedio Ciudad	100,0	20,2	33,5	28,3	18,0	100,0	59,9	40,1
Comuna 1	100,0	22,2	32,6	25,7	19,5	100,0	68,3	31,7
Comuna 2	100,0	15,6	26,5	26,8	31,2	100,0	70,1	29,9
Comuna 3	100,0	20,2	30,3	30,3	19,2	100,0	68,2	31,8
Comuna 4	100,0	11,2	36,0	35,2	17,6	100,0	65,4	34,6
Comuna 5	100,0	19,9	35,7	28,3	16,1	100,0	62,3	37,7
Comuna 6	100,0	17,9	30,9	30,8	20,4	100,0	53,9	46,1
Comuna 7	100,0	17,8	32,9	32,1	17,2	100,0	56,5	43,5
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	15,7	36,4	36,9	11,0	100,0	53,9	46,1
Comuna 10	100,0	19,9	36,8	30,8	12,4	100,0	58,1	41,9
Comuna 11	100,0	18,5	33,4	31,2	16,8	100,0	62,8	37,2
Comuna 12	100,0	25,2	40,1	25,6	9,1	100,0	46,1	53,9
Comuna 13	100,0	19,7	31,1	28,0	21,3	100,0	62,9	37,1
Comuna 14	100,0	19,3	33,9	26,4	20,5	100,0	61,6	38,4
Comuna 15	100,0	29,4	37,3	21,9	11,4	100,0	48,2	51,8

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

Nota: datos provisionales.

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 segundo trimestre del año, 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 82,0% del total de propiedades en venta y el 66,5% de la superficie total ofertada.

La dinámica de los m² en oferta fue positiva para el conjunto de la Ciudad con un incremento del 3,6%. Sin embargo, en el segmento de los 2 ambientes la superficie disminuyó un 6,5% en términos interanuales, traccionada mayormente por la menor superficie en oferta de las unidades de 1 dormitorio usadas. La superficie en oferta de las propiedades nuevas en su conjunto aumentó un 8,7% contra un incremento de apenas el 0,1% por el lado de las usadas. En particular, la superficie de los 3 ambientes a estrenar acumuló el mayor crecimiento (27,5%).

En cuanto al precio del m², se verificó un comportamiento al alza en todos los segmentos considerados. Con respecto a los departamentos a estrenar, el incremento más significativo quedó en manos de los departamentos de 2 ambientes, acumulando un alza del 10,1% (USD 2.854), seguidos de los monoambientes, con una suba del 7,0% (USD 2.719); mientras que las unidades de 3 ambientes evidenciaron el aumento más moderado, del 5,5% (USD 2.926).

De esta forma, las propiedades de 1 ambiente a estrenar se valoraron en promedio en USD 95.837, las de 2 en USD 129.843 y las de 3 en USD 207.003.

El conjunto de los departamentos usados mostró precios del m² también ascendentes, con subas, en términos interanuales, del 6,5% para los de 1 ambiente (USD 2.612), del 7,1% para los de 2 ambientes (USD 2.518) y del 7,3% para los 3 ambientes (USD 2.432). En promedio, en el segundo trimestre una unidad de 1 ambiente usada alcanzó un valor de publicación de USD 83.327, una de 2 ambientes, de USD 107.635; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 163.192.

Por su parte, las propiedades a estrenar alcanzaron un tamaño promedio más elevado que las usadas; así los monoambientes nuevos promediaron 35 m² contra 32 m² de los usados; para los 2 ambientes, la relación fue de 45 m² contra 43 m²; y en los 3, de 71 m² y 67 m².

Asimismo, para el conjunto de departamentos usados, los de 3 ambientes resultaron los más antiguos con un promedio de 38 años, superando en siete años a las unidades de 2 ambientes y en 16 años a las de 1 ambiente.

Cuadro 2.2 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 1, 2 y 3 ambientes a estrenar y usados y variación porcentual interanual; promedios por unidad de tamaño (m²), de antigüedad (años) y de precio (dólares). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	2.719	7,0	35	///	95.837
1 ambiente usado	2.612	6,5	32	22	83.327
2 ambientes a estrenar	2.854	10,1	45	///	129.843
2 ambientes usados	2.518	7,1	43	31	107.635
3 ambientes a estrenar	2.926	5,5	71	///	207.003
3 ambientes usados	2.432	7,3	67	38	163.192

/// 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 m² de 1 ambiente

Para los departamentos de 1 ambiente a estrenar en el segundo trimestre de 2017, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.719 por m². A nivel barrial², Recoleta (USD 3.513) y Palermo (USD 3.424) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron Liniers (USD 2.120) y Villa Santa Rita (USD 2.137). En tanto, Villa Crespo y Villa Urquiza mostraron precios por m² que se ubicaron en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m² de los departamentos usados de 1 ambiente, el mismo fue de USD 2.612 para el conjunto de la Ciudad. Por barrio, Palermo (USD 3.257), Núñez (USD 3.063) y Belgrano (USD 3.058) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Liniers (USD 1.999), Constitución (USD 2.011) y San Cristóbal (USD 2.121); en tanto que Villa Urquiza y Saavedra fueron los barrios con valores cercanos al valor medio.

Para los monoambientes usados, la Ciudad mostró un incremento interanual en el valor del m² del 6,5%. El crecimiento fue más dinámico en los barrios de Belgrano (13,6%), Núñez (11,3%), Retiro (11,0%) y Villa Devoto (10,5%). Por su parte, Constitución presentó un descenso del precio por m² del 3,5% respecto del año anterior.

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 m² (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. 2do. trimestre de 2017

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.719	2.612	6,5
Almagro	2.572	2.428	1,4
Balvanera	2.306	2.213	4,1
Belgrano	3.222	3.058	13,6
Boedo	2.416	///	///
Caballito	2.647	2.538	4,3
Chacarita	2.541	2.449	///
Coghlan	2.823	///	///
Colegiales	2.981	2.829	6,6
Constitución	///	2.011	-3,5
Flores	///	2.327	9,2
Liniers	2.120	1.999	///
Monte Castro	2.240	///	///
Montserrat	2.400	2.348	8,2
Núñez	3.174	3.063	11,3
Palermo	3.424	3.257	9,1
Parque Chas	2.578	///	///
Recoleta	3.513	2.974	2,3
Retiro	///	2.848	11,0
Saavedra	2.646	2.593	8,0
San Cristóbal	2.308	2.121	///
San Nicolás	2.486	2.387	6,3
Villa Crespo	2.675	2.556	8,0
Villa del Parque	///	2.417	///
Villa Devoto	///	2.503	10,5
Villa Pueyrredón	///	2.429	8,7
Villa Santa Rita	2.137	///	///
Villa Urquiza	2.772	2.630	6,1

/// 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*.

3.2 Precio del m² de 2 ambientes

El valor promedio del m² de los departamentos de 2 ambientes a estrenar en la Ciudad fue USD 2.854. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 3.850), Belgrano (USD 3.519) y Palermo (USD 3.496). Por su parte, Caballito, Villa Crespo y Villa Urquiza exhibieron precios cercanos al promedio Ciudad; mientras que los menores valores del m² se registraron en Floresta (USD 2.026) y Balvanera (USD 2.233).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia del distrito porteño alcanzó USD 2.518 por m², con un valor máximo en Puerto Madero (USD 5.984), seguido de Palermo (USD 3.253) y Recoleta (USD 3.088); y los mínimos

precios ubicados en Boca y Constitución (USD 1.674 y USD 1.773, respectivamente). Cercanos al promedio se encontraron las propiedades de Chacarita y Villa Urquiza.

Respecto del valor del m² en el segundo trimestre de 2016, y dentro de un marco de aumento del 7,1% para el conjunto de la Ciudad, la mayor valorización para los departamentos usados de 1 dormitorio quedó en manos de Parque Chacabuco, con una suba del 15,6%. En Vélez Sarsfield, Coghlan y Saavedra se verificaron importantes alzas. Finalmente, se destacan los descensos en el valor del m² en Mataderos (-2,2%), San Telmo (-1,5%) y Barracas (-1,3%), entre otros.

Cuadro 3.2 Precio promedio del m² (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. 2do. trimestre de 2017

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.854	2.518	7,1
Agronomía	///	2.203	8,4
Almagro	2.707	2.290	4,8
Balvanera	2.233	1.985	5,4
Barracas	///	2.130	-1,3
Belgrano	3.519	2.933	8,6
Boca	///	1.674	1,4
Boedo	2.476	2.055	3,4
Caballito	2.840	2.442	6,4
Chacarita	2.629	2.517	5,0
Coghlan	2.929	2.778	11,6
Colegiales	3.156	2.852	3,8
Constitución	///	1.773	4,2
Flores	2.353	2.096	8,3
Floresta	2.026	1.919	1,8
Liniers	2.315	1.882	-0,5
Mataderos	///	1.912	-2,2
Monte Castro	///	2.060	4,8
Montserrat	2.345	1.952	0,6
Núñez	3.415	2.956	5,1
Palermo	3.496	3.253	10,2
Parque Chacabuco	2.756	2.434	15,6
Parque Patricios	///	1.929	2,3
Puerto Madero	///	5.984	8,6
Recoleta	3.850	3.088	7,5
Retiro	///	2.675	-0,4
Saavedra	///	2.750	11,1
San Cristóbal	2.289	1.977	6,7
San Nicolás	2.707	2.142	4,3
San Telmo	2.611	2.126	-1,5
Vélez Sarsfield	///	1.967	12,6
Villa Crespo	2.841	2.400	7,3
Villa del Parque	2.530	2.299	4,6
Villa Devoto	2.586	2.297	10,1
Villa Gral. Mitre	///	2.140	7,1
Villa Luro	2.237	2.097	5,5
Villa Ortúzar	///	2.382	-0,1
Villa Pueyrredón	///	2.374	4,7
Villa Santa Rita	///	2.084	6,3
Villa Urquiza	2.890	2.668	7,3

/// 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*.

3.3 Precio del m² de 3 ambientes

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar mostraron un valor de USD 2.926 por m², en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.035), Palermo (USD 3.700), Belgrano (USD 3.611) y Núñez (USD 3.252). Villa Crespo y Caballito exhibieron precios cercanos al promedio del segmento; mientras que los valores más bajos se dieron en Balvanera (USD 2.072) y Villa Luro (USD 2.156).

Para los departamentos de 3 ambientes usados en el segundo trimestre de 2017, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.432 por m². Comparativamente, Puerto Madero (USD 5.899), Núñez (USD 3.101) y Palermo (USD 3.065) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.074), Boca (USD 1.596) y Constitución (USD 1.625). En tanto, Chacarita y Caballito mostraron precios por m² que se ubicaron en torno a la media.

La trayectoria interanual de las propiedades usadas de 2 dormitorios indica que las valorizaciones más significativas se verificaron en los barrios de Núñez (20,0%), Boedo (17,1%), Puerto Madero (13,3%), Villa Santa Rita (12,8%) y Colegiales (12,7%). Sólo hubo descensos en el precio del m² ofertado en Mataderos (-1,7%) y San Telmo (-0,1%).

Cuadro 3.3 Precio promedio del m² (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. 2do. trimestre de 2017

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.926	2.432	7,3
Almagro	2.487	2.181	3,1
Balvanera	2.072	1.889	6,4
Barracas	///	2.074	1,9
Belgrano	3.611	2.865	6,6
Boca	///	1.596	10,6
Boedo	///	2.037	17,1
Caballito	2.863	2.388	9,4
Chacarita	///	2.457	8,4
Colegiales	3.130	2.791	12,7
Constitución	///	1.625	6,7
Flores	2.340	1.992	6,9
Floresta	///	1.821	5,3
Liniers	2.440	1.782	8,0
Mataderos	///	1.791	-1,7
Monte Castro	///	2.202	8,6
Montserrat	///	1.904	5,0
Núñez	3.252	3.101	20,0
Palermo	3.700	3.065	7,7
Parque Avellaneda	///	1.740	8,1
Parque Chacabuco	///	2.153	3,7
Parque Patricios	///	1.807	3,8
Puerto Madero	///	5.899	13,3
Recoleta	4.035	2.917	7,7
Retiro	///	2.915	9,7
Saavedra	2.601	2.545	8,1
San Cristóbal	///	1.854	5,3
San Nicolás	2.234	2.075	3,1
San Telmo	///	1.974	-0,1
Vélez Sarsfield	///	1.920	10,3
Villa Crespo	2.984	2.226	7,3
Villa del Parque	2.723	2.195	6,1
Villa Devoto	2.533	2.312	6,4
Villa Gral. Mitre	///	1.924	8,0
Villa Lugano	///	1.074	1,6
Villa Luro	2.156	1.996	6,7
Villa Ortúzar	///	2.495	///
Villa Pueyrredón	///	2.258	5,5
Villa Santa Rita	///	2.043	12,8
Villa Urquiza	2.846	2.700	9,9

/// 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*.

4. Precio de departamentos en venta por comuna

El análisis del precio promedio del m² 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 2 y su mínimo en la Comuna 9, con una diferencia de USD 1.375 por m². Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 35 m² superó por USD 48.131 a uno de la Comuna 9 (USD 122.942 *versus* USD 74.038).

En las unidades de 2 ambientes el precio más alto del m² también le perteneció a la Comuna 2 (USD 3.850) y el más bajo a la Comuna 10 (USD 2.196), con una diferencia absoluta de precio de USD 74.397 para una unidad tipo de 45 m² (USD 173.235 contra USD 98.838).

Finalmente, en los departamentos de 3 ambientes se replicó lo visto en las unidades de 1 dormitorio (el máximo valor del m² en la Comuna 2 y el mínimo en la 10), lo cual determinó una brecha de precio, para un departamento base de 71 m², de USD 133.893 (USD 286.510 contra USD 152.617).

Cuadro 4.1 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta a estrenar de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.719	2.854	2.926
Comuna 1	2.737	2.987	2.990
Comuna 2	3.513	3.850	4.035
Comuna 3	2.307	2.259	2.200
Comuna 4	2.182	2.365	2.310
Comuna 5	2.533	2.668	2.461
Comuna 6	2.647	2.840	2.863
Comuna 7	2.489	2.448	2.606
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.137	2.272	2.373
Comuna 10	2.193	2.196	2.150
Comuna 11	2.286	2.346	2.472
Comuna 12	2.710	2.811	2.748
Comuna 13	3.174	3.419	3.446
Comuna 14	3.424	3.496	3.700
Comuna 15	2.614	2.752	2.847

/// 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*.

Para el subconjunto de los departamentos usados, el precio del m² 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 ambientes³.

Las brechas de precios, entre los departamentos más y menos valorizados de cada segmento, alcanzaron, en el segundo trimestre de 2017, USD 39.946 para un monoambiente usado de 32 m², USD 58.501 para una unidad de 1 dormitorio de 43 m², y USD 120.513 para un departamento base de 3 ambientes de 67 m².

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

Cuadro 4.2 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta usados de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.612	2.518	2.432
Comuna 1	2.368	2.604	2.672
Comuna 2	2.974	3.088	2.917
Comuna 3	2.195	1.983	1.883
Comuna 4	2.009	1.897	1.862
Comuna 5	2.410	2.251	2.161
Comuna 6	2.538	2.442	2.388
Comuna 7	2.364	2.170	2.024
Comuna 8	///	///	1.267
Comuna 9	2.017	1.893	1.774
Comuna 10	2.195	1.984	1.957
Comuna 11	2.387	2.229	2.149
Comuna 12	2.586	2.658	2.608
Comuna 13	3.026	2.922	2.914
Comuna 14	3.257	3.253	3.065
Comuna 15	2.514	2.379	2.260

/// 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 segundo trimestre de 2017 alcanzó 14.275 y acumuló un crecimiento del 34,2% respecto de igual período del año anterior, mientras que el monto total de las transacciones creció hasta \$ 32.065,4 millones, guarismo que representó un alza interanual del 98,5%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$ 2,25 millones, equivalente a un valor en dólares de 139.904.

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 segundo trimestre del año se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 2.930 actos, equivalente a un importante aumento en términos interanuales, del 138,6%.

Entre abril y junio la cantidad de actos de compra-venta realizados en la Ciudad tuvo su mejor *performance* de los últimos cinco años, consolidando la recuperación.

Cuadro 5.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016/2do. trimestre de 2017

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
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
2/2017	14.275	34,2	32.065,4	98,5

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.

Gráfico 5.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2012/2do. 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.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)