

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 3er. trimestre de 2017

Informe
de resultados | 1227



Enero de 2018

Resumen ejecutivo

En el tercer 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 2.883, computando una variación interanual positiva del 10,7%. Las unidades usadas alcanzaron un valor del m² de USD 2.726, con un incremento del 10,1%.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m² de USD 2.981 a estrenar y USD 2.578 usados, con alzas interanuales respectivas del 11,0% y 7,7%.

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes alcanzó USD 3.254 para el conjunto a estrenar y USD 2.508 para el usado; en cuanto a la trayectoria, el primero evidenció un incremento del 13,8% –la más alta de todos los segmentos– y el segundo, del 9,4%.

Por último, las escrituras de compra-venta realizadas en el tercer trimestre de 2017 alcanzaron 17.345 y superaron en un 44,5% el valor de igual período de 2016. Los actos hipotecarios, por su parte, crecieron a una tasa extraordinaria y sobrepasaron las 4.400 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. 3er. 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 tercer 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 a estrenar y usadas, 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 que se extiende entre las Comunas 2, 5, 14 y 15. Sobresalen, asimismo, espacios de muy alta densidad en las Comunas 6, 7 y 13, que coinciden con zonas al interior de barrios con mayor oferta de publicaciones como Caballito, Flores, Belgrano y Núñez. Por el contrario, la Comuna 8 presenta muy baja densidad de publicaciones en toda su extensión; situación que también se verifica en la mayor parte de la superficie de las Comunas 4 y 9. En estas últimas se identifican algunos espacios de densidad baja/media específicas pertenecientes a los barrios de Liniers y Barracas.

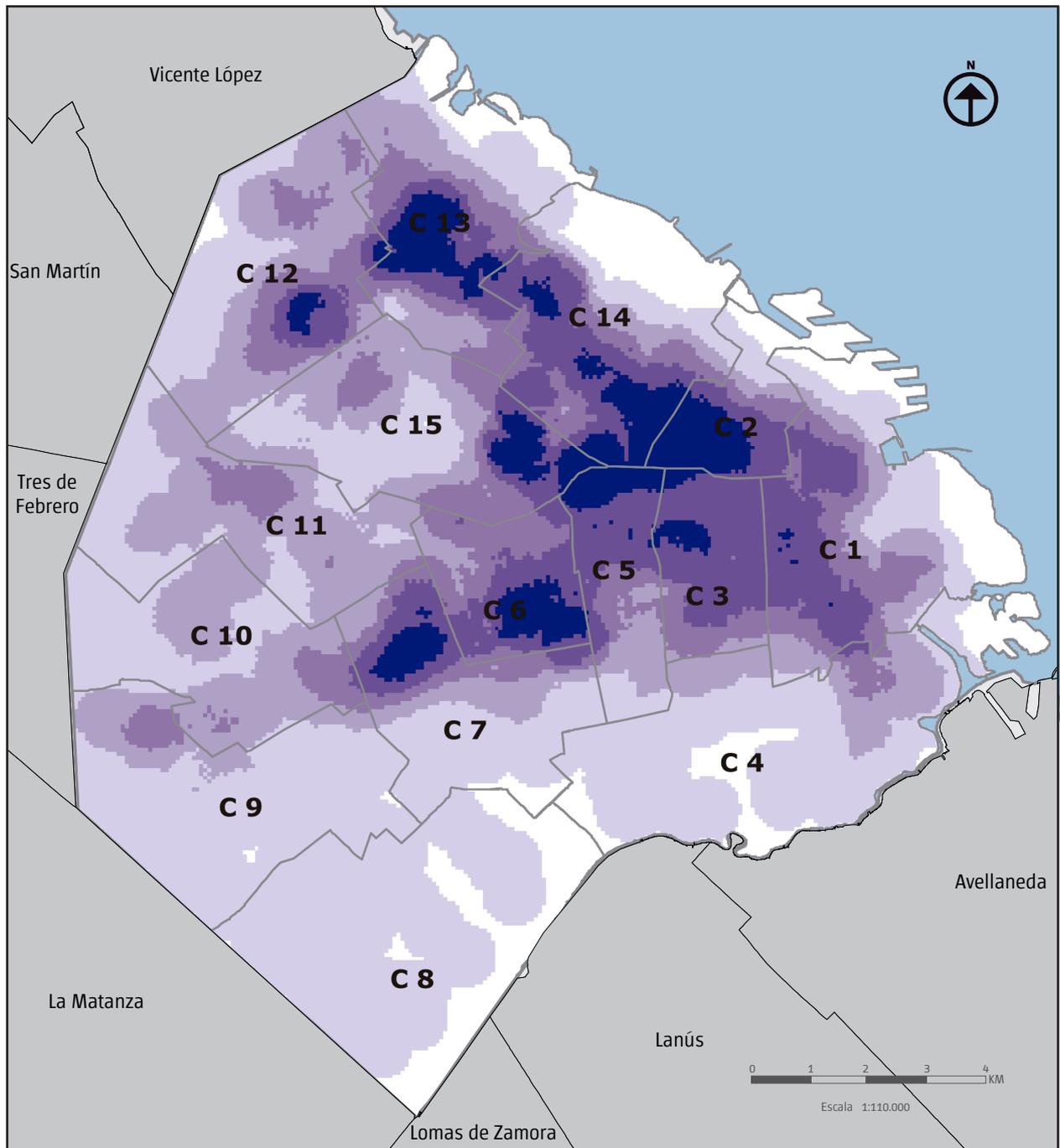
2. Departamentos en venta en la Ciudad

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 julio y septiembre de 2017.

Mapa 2.1 Densidad de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



Densidad

■ Muy baja ■ Baja ■ Media ■ Alta ■ Muy alta

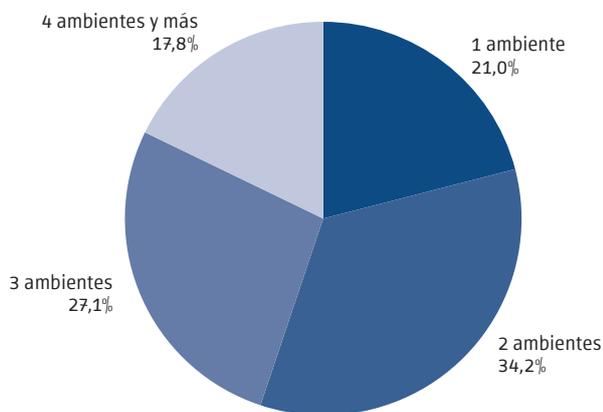
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Por cantidad de publicaciones, los registros del tercer trimestre muestran que Palermo y Caballito explicaron en forma conjunta el 20,5% del total y junto a Recoleta, Belgrano y Balvanera alcanzaron el 39,2% de la oferta de propiedades del período. En oposición, 35 barrios (con aportes individuales que no superaron el 2,0%) explicaron el 32,1% del total de departamentos en venta entre julio y septiembre; 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 global de propiedades en venta arroja un predominio de las unidades de 2 ambientes, las cuales alcanzaron el 34,2% del total de publicaciones en el tercer trimestre de 2017. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (27,1%), mientras que las de 1 ambiente compusieron el 21,0% 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 (60,0%); no obstante es para destacar que 4 de cada 10 propiedades a la venta entre julio y septiembre corresponden a nuevos desarrollos.

Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

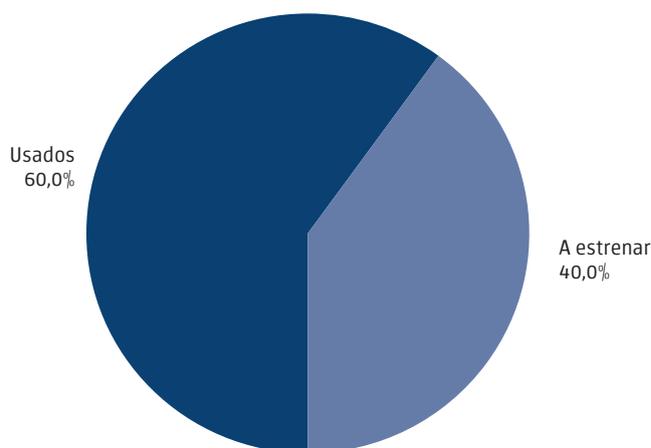


Nota: datos provisorios.

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*.

Gráfico 2.2 Distribución porcentual de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 departamentos de 4 ambientes y más, que superó por 14,6 puntos porcentuales –p.p.– la participación promedio de este segmento. Esta comuna, a su vez, junto a la 1 y 4 se caracterizaron por mostrar una incidencia de unidades usadas superior a la media de la Ciudad (entre 10,0 p.p. y 12,8 p.p. adicionales según el caso).

En el otro extremo sobresalen las Comunas 12 y 15, con un patrón de composición muy distinto a la oferta media, explicado por ser enclaves de barrios históricamente residenciales de casas bajas, en los cuales las edificaciones en altura corresponden en general a unidades nuevas y de menor tamaño. Este fenómeno explica que, en ambas comunas, la oferta de propiedades a estrenar superó el peso del conjunto de departamentos usados, con incidencias porcentuales del 55,4% y 57,7% respectivamente (muy lejos de la participación promedio del 40,0% para el total Ciudad). De la misma forma, en estos espacios los monoambientes alcanzaron los valores máximos del trimestre: 33,7% en la Comuna 15 y 26,4% en la 12.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
Promedio Ciudad	100,0	21,0	34,2	27,1	17,8	100,0	60,0	40,0
Comuna 1	100,0	21,7	34,9	24,4	19,1	100,0	71,0	29,0
Comuna 2	100,0	17,6	25,2	24,8	32,4	100,0	70,0	30,0
Comuna 3	100,0	20,7	34,6	27,7	17,0	100,0	69,0	31,0
Comuna 4	100,0	9,5	39,0	33,4	18,2	100,0	72,8	27,2
Comuna 5	100,0	21,1	34,8	29,5	14,6	100,0	64,6	35,4
Comuna 6	100,0	19,7	31,0	29,2	20,1	100,0	52,9	47,1
Comuna 7	100,0	16,6	34,4	30,1	18,9	100,0	60,9	39,1
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	16,3	38,0	34,5	11,2	100,0	54,6	45,4
Comuna 10	100,0	19,3	36,6	31,3	12,8	100,0	63,1	36,9
Comuna 11	100,0	18,2	35,0	31,1	15,6	100,0	60,8	39,2
Comuna 12	100,0	26,4	39,8	24,0	9,8	100,0	42,3	57,7
Comuna 13	100,0	18,9	31,0	28,9	21,2	100,0	62,2	37,8
Comuna 14	100,0	20,6	34,8	24,7	19,8	100,0	59,0	41,0
Comuna 15	100,0	33,7	36,2	19,6	10,5	100,0	44,6	55,4

/// 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 tercer trimestre del año, 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 82,2% del total de propiedades en venta y el 66,0% de la superficie total ofertada.

La dinámica de los m² en oferta fue positiva para el conjunto de 1 a 3 ambientes, con un incremento global del 17,6%. Si bien los monoambientes lograron el mayor aumento porcentual (28,5%), fueron las unidades más grandes, –las de 3 ambientes con un alza del 15,2%–, las que más contribuyeron a la suba de los metros cuadrados. Si se considera la antigüedad de las publicaciones, el impulso correspondió casi exclusivamente a las propiedades nuevas: 9 de cada 10 m² adicionales en venta entre julio y septiembre, para el mercado de 1 a 3 ambientes, correspondió a unidades a estrenar. En términos interanuales, este subconjunto aumentó un 47,5% contra un incremento de apenas el 2,4% por el lado de los departamentos usados. En particular, la superficie de los 3 ambientes a estrenar acumuló el mayor crecimiento (54,8%).

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 3 ambientes, acumulando un alza del 13,8% (USD

3.254), seguidos de los 2 ambientes, con una suba del 11,0% (USD 2.981); mientras que las unidades de 1 ambiente evidenciaron el aumento más moderado, del 10,7% (USD 2.883). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 101.620, las propiedades de 2 ambientes en USD 136.106 y las de 3, en USD 233.482.

El conjunto de los departamentos usados mostró precios del m² también ascendentes, con subas, en términos interanuales, del 10,1% para los de 1 ambiente (USD 2.726), del 7,7% para los de 2 ambientes (USD 2.578) y del 9,4% para los 3 ambientes (USD 2.508). En promedio, en el tercer trimestre una unidad de 1 ambiente usada alcanzó un valor de publicación de USD 86.250 y de USD 110.527, la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 169.539.

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 46 m² contra 43 m²; y en los 3, de 72 m² y 68 m².

Asimismo, para el conjunto de departamentos usados, los de 3 ambientes resultaron los más antiguos con un promedio de 38 años, superando en 8 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. 3er. trimestre de 2017

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	2.883	10,7	35	///	101.620
1 ambiente usado	2.726	10,1	32	22	86.250
2 ambientes a estrenar	2.981	11,0	46	///	136.106
2 ambientes usados	2.578	7,7	43	30	110.527
3 ambientes a estrenar	3.254	13,8	72	///	233.482
3 ambientes usados	2.508	9,4	68	38	169.539

/// 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 tercer trimestre de 2017, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.883 por m². A nivel barrial², Recoleta (USD 3.832) y Palermo (USD 3.684) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron Liniers (USD 2.135) y Villa Luro (USD 2.184). En tanto, Villa Urquiza (USD 2.873) y Caballito (USD 2.771) mostraron precios por m² que se ubicaron en torno al promedio del segmento.

En relación con la dinámica interanual del precio de los monoambientes usados, la Ciudad mostró un incremento en el valor del m² del 10,1%. El crecimiento fue más dinámico en los barrios de Caballito, Villa Urquiza y Belgrano (12,1%, en todos los casos) y Colegiales y Palermo (11,9%). Por su parte, Constitución (-2,8%) y Floresta (-1,2%) fueron los únicos barrios que presentaron un descenso del precio por m² respecto de la oferta estudiada en el mismo período del año anterior.

Con respecto al valor del m² de los departamentos usados de 1 ambiente, el mismo fue de USD 2.726 para el conjunto de la Ciudad. Por barrio, Palermo (USD 3.386), Belgrano (USD 3.194) y Recoleta (USD 3.124) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Liniers (USD 1.950), Constitución (USD 2.000) y Floresta (USD 2.166); en tanto que, del mismo modo que en el segmento a estrenar, Villa Urquiza (USD 2.757) y Caballito (USD 2.668) fueron los barrios con valores cercanos a la media del recorte de usados.

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. 3er. trimestre de 2017

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.883	2.726	10,1
Almagro	2.757	2.567	5,5
Balvanera	2.361	2.249	6,8
Belgrano	3.390	3.194	12,1
Boedo	2.470	2.395	///
Caballito	2.771	2.668	12,1
Chacarita	///	2.800	///
Coghlan	2.997	///	///
Colegiales	3.078	2.989	11,9
Constitución	///	2.000	-2,8
Flores	2.312	2.393	5,7
Floresta	///	2.166	-1,2
Liniers	2.135	1.950	///
Monte Castro	2.295	///	///
Montserrat	///	2.369	7,3
Núñez	3.289	3.063	4,8
Palermo	3.684	3.386	11,9
Parque Chas	2.661	///	///
Recoleta	3.832	3.124	4,7
Saavedra	2.755	///	///
San Cristóbal	2.277	2.196	11,6
San Nicolás	2.541	2.429	2,4
Villa Crespo	2.766	2.615	6,0
Villa del Parque	2.507	2.545	11,5
Villa Devoto	2.514	2.544	9,6
Villa Luro	2.184	///	///
Villa Pueyrredón	///	2.457	8,2
Villa Urquiza	2.873	2.757	12,1

/// 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 de USD 2.981. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.098), Palermo (USD 3.665) y Belgrano (USD 3.599). Por su parte, Caballito (USD 2.960), Almagro (USD 2.958) y Villa Urquiza (USD 3.007) exhibieron precios cercanos al promedio Ciudad; mientras que los menores valores del m² se registraron en Floresta (USD 2.079) y Monte Castro (USD 2.300).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia del distrito alcanzó USD 2.578 por m², con un valor máximo en Puerto Madero (USD 6.038), seguido de Palermo (USD 3.316) y Núñez (USD 3.276); y los mínimos precios ubicados en Boca y Constitución (USD 1.706 y USD 1.802,

respectivamente). Cercanos al promedio se encontraron las propiedades de Chacarita (USD 2.606) y Caballito (USD 2.527).

Respecto del valor del m² en el tercer trimestre de 2016, y dentro de un marco de aumento del 7,7% para el conjunto de la Ciudad, la mayor valorización para los departamentos usados de 1 dormitorio quedó en manos de Núñez, con una suba del 14,7%. En Chacarita (13,4%), Saavedra (13,0%) y Monte Castro y Coghlan (12,9% en ambos casos) se verificaron importantes alzas. Finalmente, se destacan los descensos en el valor ofertado del m² en Barracas (-4,3%) y Parque Patricios (-1,9%).

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. 3er. trimestre de 2017

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.981	2.578	7,7
Agronomía	///	2.303	9,9
Almagro	2.958	2.386	5,7
Balvanera	2.378	2.003	3,9
Barracas	///	2.095	-4,3
Belgrano	3.599	3.077	11,6
Boca	///	1.706	6,3
Boedo	2.625	2.243	8,7
Caballito	2.960	2.527	6,8
Chacarita	2.663	2.606	13,4
Coghlan	3.149	2.801	12,9
Colegiales	3.231	2.915	3,1
Constitución	///	1.802	5,2
Flores	2.436	2.052	3,6
Floresta	2.079	1.999	6,9
Liniers	2.301	2.027	10,6
Mataderos	///	1.976	0,8
Monte Castro	2.300	2.245	12,9
Montserrat	2.677	2.022	5,8
Núñez	3.597	3.276	14,7
Palermo	3.665	3.316	7,1
Parque Chacabuco	///	2.425	9,0
Parque Chas	2.879	2.359	2,4
Parque Patricios	///	2.006	-1,9
Puerto Madero	///	6.038	9,7
Recoleta	4.098	3.180	5,1
Retiro	///	2.784	4,9
Saavedra	///	2.889	13,0
San Cristóbal	2.374	2.033	9,0
San Nicolás	///	2.231	6,3
San Telmo	///	2.318	3,4
Vélez Sarsfield	///	1.951	5,4
Villa Crespo	2.935	2.478	9,3
Villa del Parque	///	2.292	1,4
Villa Devoto	2.585	2.349	6,6
Villa Gral. Mitre	///	2.187	8,0
Villa Luro	2.317	2.141	4,5
Villa Ortúzar	///	2.438	4,6
Villa Pueyrredón	///	2.402	7,8
Villa Santa Rita	///	2.087	2,6
Villa Urquiza	3.007	2.794	10,7

/// 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*.

3.3 Precio del m² de 3 ambientes

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar mostraron un valor de USD 3.254 por m², en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.751) y Palermo (USD 4.106); en tanto que los precios cercanos al promedio quedaron en manos de las propiedades de Villa Crespo (USD 3.113) y Villa Urquiza (USD 3.078). Por su parte, los valores más bajos se dieron en Balvanera (USD 2.227) y Flores (USD 2.491).

Para los departamentos de 3 ambientes usados en el tercer trimestre de 2017, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.508 por m². Comparativamente, Puerto Madero (USD 5.963), Palermo (USD 3.188) y Recoleta (USD 3.053) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.099), Boca (USD 1.594) y Constitución (USD 1.635). En tanto, Caballito (USD 2.410) mostró un precio por m² que se ubicó en torno a la media.

La trayectoria interanual de las propiedades usadas de 2 dormitorios indica un aumento para el conjunto de la Ciudad del 9,4%. Las valorizaciones más significativas se verificaron en los barrios de Colegiales (18,7%), Coghlan

(17,1%), Villa Santa Rita (16,7%), Villa Ortúzar (14,6%) y Retiro (13,7%). Sólo hubo descenso en el precio del m² ofertado en Mataderos (-3,3).

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. 3er. trimestre de 2017

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.254	2.508	9,4
Almagro	2.907	2.243	4,5
Balvanera	2.227	1.926	5,9
Barracas	///	2.146	3,5
Belgrano	3.973	3.024	9,2
Boca	///	1.594	10,8
Boedo	///	2.045	9,9
Caballito	3.016	2.410	5,9
Coghlan	///	3.048	17,1
Colegiales	///	3.050	18,7
Constitución	///	1.635	5,9
Flores	2.491	2.018	6,3
Floresta	///	1.834	1,5
Liniers	2.513	1.877	7,7
Mataderos	///	1.791	-3,3
Monte Castro	///	2.201	9,0
Montserrat	///	1.946	3,1
Núñez	3.651	///	///
Palermo	4.106	3.188	8,4
Parque Avellaneda	///	1.714	9,6
Parque Chacabuco	///	2.203	6,1
Parque Patricios	///	1.905	12,2
Puerto Madero	///	5.963	7,9
Recoleta	4.751	3.053	10,1
Retiro	///	2.893	13,7
Saavedra	2.730	///	///
San Cristóbal	///	1.969	10,9
San Nicolás	///	2.135	2,1
San Telmo	///	2.066	5,9
Vélez Sarsfield	///	1.935	9,8
Villa Crespo	3.113	2.315	8,8
Villa del Parque	2.724	2.189	3,0
Villa Devoto	///	2.360	10,9
Villa Gral. Mitre	///	2.068	9,4
Villa Lugano	///	1.099	2,3
Villa Luro	///	2.011	5,9
Villa Ortúzar	///	2.704	14,6
Villa Pueyrredón	///	2.313	1,6
Villa Santa Rita	///	2.218	16,7
Villa Urquiza	3.078	2.784	11,2

/// 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 4, con una diferencia de USD 1.712 por m². Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 35 m² superó por USD 60.344 a uno de la Comuna 4 (USD 135.068 *versus* USD 74.724).

En las unidades de 2 ambientes el precio más alto del m² también le perteneció a la Comuna 2 y el más bajo

a la Comuna 10, con una diferencia absoluta de precio de USD 84.603 para una unidad tipo de 46 m² (USD 187.112 contra USD 102.509).

Finalmente, también en los departamentos de 3 ambientes, el valor más elevado del m² se encontró en la Comuna 2, mientras que el mínimo se ubicó en la 3, lo cual determinó una brecha de precio, para un departamento base de 72 m², de USD 177.245 (USD 340.873 contra USD 163.628).

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. 3er. trimestre de 2017

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.883	2.981	3.254
Comuna 1	3.082	3.119	3.521
Comuna 2	3.832	4.098	4.751
Comuna 3	2.334	2.376	2.280
Comuna 4	2.120	2.358	2.459
Comuna 5	2.686	2.904	2.841
Comuna 6	2.771	2.960	3.016
Comuna 7	2.468	2.472	2.713
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.178	2.263	2.541
Comuna 10	2.227	2.245	2.299
Comuna 11	2.416	2.598	2.613
Comuna 12	2.831	2.925	2.992
Comuna 13	3.338	3.526	3.828
Comuna 14	3.684	3.665	4.106
Comuna 15	2.700	2.841	2.991

/// 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 el sur de la Ciudad: Comuna 9 para las unidades de 1 ambiente, Comuna 4 para los 2 ambientes y Comuna 8 para los 3 ambientes³.

Las brechas de precios, entre los departamentos más y menos valorizados de cada segmento, alcanzaron, en el tercer trimestre de 2017, USD 45.445 para un monoambiente usado de 32 m², USD 60.137 para una unidad de 1 dormitorio de 43 m², y USD 128.810 para un departamento base de 3 ambientes de 68 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 publicaciones 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. 3er. trimestre de 2017

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.726	2.578	2.508
Comuna 1	2.637	2.701	2.672
Comuna 2	3.124	3.180	3.053
Comuna 3	2.241	2.009	1.933
Comuna 4	2.038	1.909	1.907
Comuna 5	2.531	2.362	2.214
Comuna 6	2.668	2.527	2.410
Comuna 7	2.424	2.141	2.063
Comuna 8	///	///	1.283
Comuna 9	1.949	1.980	1.832
Comuna 10	2.262	2.070	1.969
Comuna 11	2.474	2.249	2.217
Comuna 12	2.672	2.765	2.721
Comuna 13	3.124	3.085	3.088
Comuna 14	3.386	3.316	3.188
Comuna 15	2.658	2.460	2.382

/// 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 tercer trimestre de 2017 alcanzó 17.345 y acumuló un crecimiento del 44,5% respecto de igual período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones creció hasta \$ 40.608,3 millones, guarismo que más que duplicó el valor de las operaciones de julio-septiembre de 2016 (alza interanual del 103,7%). A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$ 2,34 millones, equivalente a un valor en dólares de 134.158.

y lleva diez parciales consecutivos de crecimiento; en particular en el acumulado de los nueve primeros meses de 2017, el incremento alcanzó un 43,9% en términos interanuales.

Por el lado de las escrituras hipotecarias, en el tercer trimestre se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 4.489 actos, equivalente a un importante aumento interanual del 277,5%.

La recuperación evidenciada por el mercado de transacciones inmobiliarias se inició en el segundo trimestre de 2015

Cuadro 5.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 3er.trimestre de 2016/3er. trimestre de 2017

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
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	14.309	34,5	32.140,1	99,0
3/2017	17.345	44,5	40.608,3	103,7

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 2012/3er. 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

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar

