



Medalla de Oro
a la Calidad
en la Gestión
Pública 2017

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 1er. trimestre de 2018

Informe
de resultados | 1287



Julio de 2018

2018: año de los Juegos Olímpicos de la Juventud

Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2018 se observaron incrementos interanuales muy significativos en el precio del m² en venta de departamentos para todos los segmentos, tanto a estrenar como usados que, en promedio, rondaron el 16,2%. Los registros marcan una aceleración respecto de las subas del trimestre previo.

El precio del m² en la Ciudad para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.128, computando una variación interanual positiva del 17,4%. Las unidades usadas alcanzaron un valor del m² de USD 2.998, con un crecimiento del 16,8%.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m² de USD 3.244 a estrenar y USD 2.841 usados, con alzas interanuales respectivas del 16,4% y 14,4%.

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes alcanzó USD 3.414 para el conjunto a estrenar y USD 2.710 para el usado; en cuanto a la trayectoria anual, el primero evidenció el incremento más alto de todos los segmentos (19,5%) y el segundo, el más bajo (12,8%).

Por último, las escrituras de compra-venta realizadas en el primer trimestre de 2018 totalizaron 14.608, equivalente a un aumento del 33,3% respecto de la cantidad del mismo período de 2017. Los actos hipotecarios, por su parte, se incrementaron a una tasa muy elevada, del 134,5% (5.574 operaciones), aunque menor al ritmo de crecimiento de los cuatro trimestres de 2017.

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. 1er. trimestre de 2018

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 2018. 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.

2. Departamentos en venta en la Ciudad

2.1 Distribución de la oferta de unidades

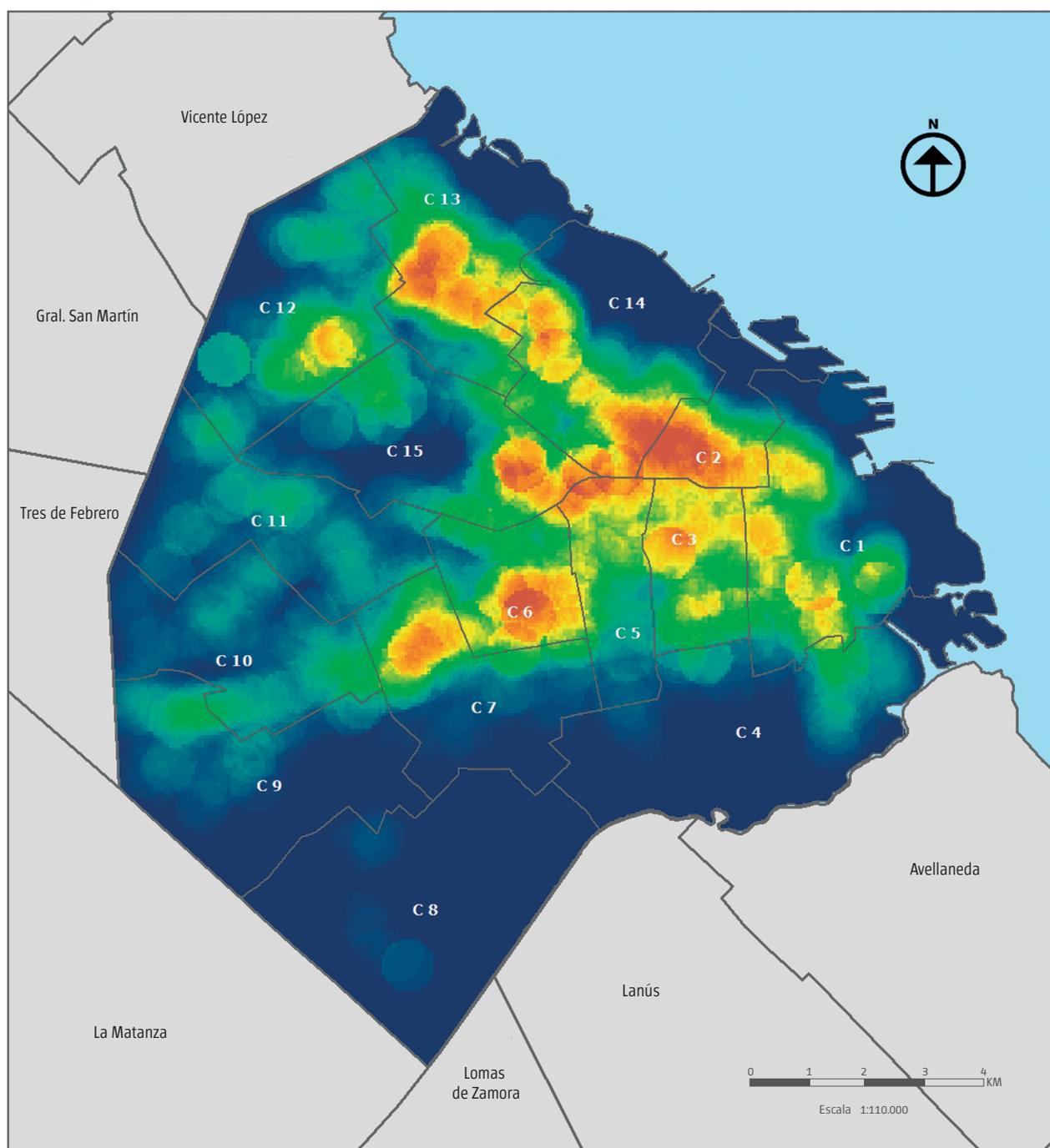
En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en venta disponible en el sistema *Argenprop* muestra estructuralmente una fuerte concentración en el corredor norte junto a enclaves específicos del centro de la Ciudad, en donde se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

El Mapa 2.1 pone en evidencia que, entre las zonas de mayor concentración espacial de publicaciones, la más extensa en superficie se corresponde con la mancha que se extiende principalmente en las Comunas 2 y 14, específicamente en los barrios de Recoleta y Palermo. A modo de referencia, se trata de la arteria que forma la Av. Santa Fe, entre las avenidas Callao y Scalabrini Ortiz y el derrame hacia las avenidas Córdoba y Del Libertador. De forma orientativa, la concentración máxima equivale a poco más de seis unidades en venta por superficie equivalente a una manzana. De la misma forma, se alcanza el valor máximo de concentración espacial en el barrio de Caballito (Comuna 6), concretamente en la zona de la Av. Rivadavia y Av. Acoyte, aunque en una extensión menor.

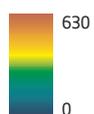
Otras áreas de alta densidad son las circundantes a gran parte del trazado de la Av. Cabildo (barrio de Belgrano y Núñez), la intersección entre Av. Corrientes y Av. Pueyrredón en el barrio de Balvanera; Av. Corrientes y Estado de Israel en Almagro; Av. Corrientes y Scalabrini Ortiz en Villa Crespo y la extensión de la Av. Rivadavia en el barrio de Flores.

¹ Corresponde al stock total en oferta en el sistema *Argenprop*, entre enero y marzo de 2018.

Mapa 2.1 Concentración espacial de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires, 1er. trimestre de 2018



Concentración espacial de departamentos en venta (depto/km²)



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

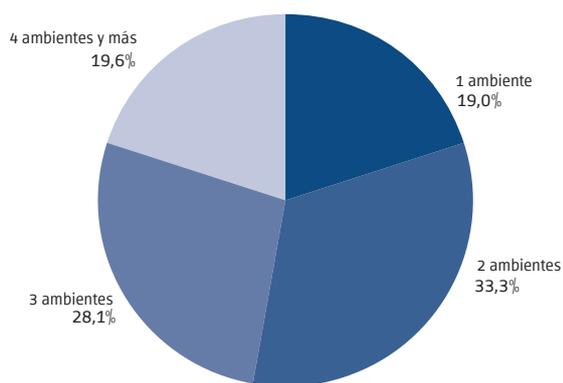
En el extremo opuesto, se observan grandes áreas de nula o escasa concentración en los extremos norte y sur de la Ciudad, en el primero de los casos tiene que ver exclusivamente con la presencia de espacios verdes, mientras que en el segundo, se debe también a la menor presencia de edificios de departamentos y a la predominancia de edificaciones bajas (casas) en gran parte de los barrios de las comunas del sur y oeste.

Por cantidad de publicaciones, los registros del primer trimestre muestran que Palermo y Caballito explicaron en forma conjunta el 20,4% del total y junto a Recoleta, Belgrano, Villa Crespo, Balvanera y Flores abarcaron el 50,1% de la oferta de propiedades del período. En oposición, 35 barrios (con aportes individuales inferiores al 2,0%) explicaron el 32,3% del total de departamentos en venta entre enero y marzo; alcanzando, en forma conjunta, un peso significativamente menor al de los siete 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 33,3% del total de publicaciones en el primer trimestre de 2018. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (28,1%), mientras que las de 4 ambientes y más compusieron el 19,6% del total y rele-

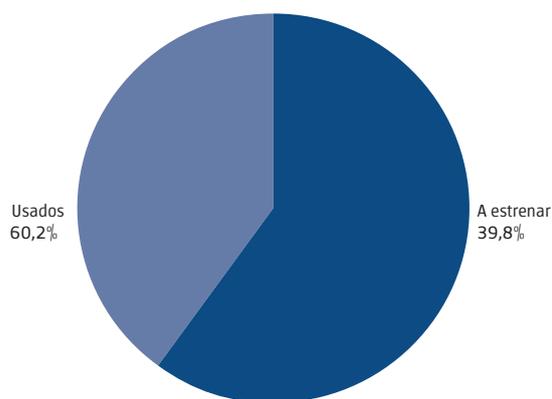
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018



Nota: datos provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018



Nota: datos provisionarios.

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

garon al conjunto de menor tamaño a la cuarta posición. Si se analiza la oferta de departamentos en venta por tipo, se observa un predominio de las unidades usadas que representaron el 60,2% del mercado.

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 y 13 (al norte de la Ciudad). En particular, en la Comuna 2 se destaca el volumen ofertado de departamentos de 4 ambientes y más, que superó por 12,5 puntos porcentuales –p.p.– la participación promedio del segmento. Por otro lado, las Comunas 2, 1 y 4 se caracterizaron por mostrar una incidencia de unidades usadas muy superior a la media de la Ciudad (entre 11,2 p.p. y 8,1 p.p. adicionales según el caso).

En el otro extremo sobresalen las Comunas 12, 15 y 9, 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 esas comunas, la oferta de propiedades a estrenar mostró una clara sobrerrepresentación, con incidencias porcentuales del 58,6%, 55,5% y 49,3% respectivamente (contra una participación promedio del 39,8% para el total Ciudad). Asimismo, en las primeras dos, la oferta de monoambientes alcanzó los valores máximos del trimestre: 29,9% en la Comuna 15 y 21,5% en la 12.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
Promedio Ciudad	100,0	19,0	33,3	28,1	19,6	100,0	60,2	39,8
Comuna 1	100,0	18,8	36,1	25,5	19,6	100,0	69,7	30,3
Comuna 2	100,0	16,6	25,8	25,5	32,1	100,0	71,3	28,7
Comuna 3	100,0	20,8	32,5	28,3	18,5	100,0	66,9	33,1
Comuna 4	100,0	13,6	38,8	32,0	15,6	100,0	68,3	31,7
Comuna 5	100,0	18,9	32,9	31,1	17,1	100,0	67,3	32,7
Comuna 6	100,0	14,4	29,4	34,2	22,0	100,0	55,4	44,6
Comuna 7	100,0	16,8	31,8	31,7	19,7	100,0	60,7	39,3
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	17,8	30,4	40,0	11,9	100,0	50,7	49,3
Comuna 10	100,0	15,5	36,0	32,7	15,8	100,0	64,6	35,4
Comuna 11	100,0	17,4	34,4	29,8	18,4	100,0	62,3	37,7
Comuna 12	100,0	21,5	43,3	23,1	12,2	100,0	41,4	58,6
Comuna 13	100,0	16,7	30,3	30,0	22,9	100,0	61,9	38,1
Comuna 14	100,0	20,4	34,3	22,8	22,4	100,0	58,1	41,9
Comuna 15	100,0	29,9	34,1	22,9	13,1	100,0	44,5	55,5

/// 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 Economía y Finanzas 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 80,4% del total de propiedades en venta y el 63,8% de la superficie total ofertada.

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 una suba del 19,5% (USD 3.414), seguidos de los monoambientes, con el 17,4% (USD 3.128); mientras que las unidades de 2 ambientes evidenciaron el aumento más moderado, del 16,4% (USD 3.244). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 110.308, las propiedades de 2 ambientes en USD 146.979 y las de 3, en USD 243.519.

El conjunto de los departamentos usados mostró precios del m² también ascendentes, con subas, en términos interanuales, del 16,8% para los de 1 ambiente (USD 2.998), del 14,4% para los de 2 ambientes (USD 2.841) y del 12,8% para los 3 ambientes (USD 2.710). En promedio, en el primer trimestre una unidad de 1 ambiente usada alcanzó un valor de publicación de USD 96.036, de USD 124.055, la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 186.955.

Por su parte, las propiedades a estrenar alcanzaron un tamaño medio 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 44 m²; y en los 3, de 71 m² y 69 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 17 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. 1er. trimestre de 2018

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	3.128	17,4	35	///	110.308
1 ambiente usado	2.998	16,8	32	21	96.036
2 ambientes a estrenar	3.244	16,4	45	///	146.979
2 ambientes usados	2.841	14,4	44	30	124.055
3 ambientes a estrenar	3.414	19,5	71	///	243.519
3 ambientes usados	2.710	12,8	69	38	186.955

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

Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 primer trimestre de 2018, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 3.128 por m². A nivel barrial², Recoleta (USD 4.109) y Palermo (USD 3.760) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron Liniers (USD 2.329) y San Cristóbal (USD 2.416). En tanto, Villa Urquiza (USD 3.084) y Caballito (USD 3.057) 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 2.998 para el conjunto

de la Ciudad. Por barrio, Palermo (USD 3.652) y Belgrano (USD 3.603) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en San Cristóbal (USD 2.446), Balvanera (USD 2.461) y Flores (USD 2.487). En tanto, Caballito y Villa Crespo fueron los barrios con valores cercanos a la media del recorte de usados.

En relación con la dinámica interanual del precio de los monoambientes usados, la Ciudad mostró un incremento en el valor del m² del 16,8%. El crecimiento fue más dinámico en los barrios de Villa Crespo (23,4%), Belgrano (20,0%) y Montserrat y Villa Urquiza (19,2%).

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. 1er. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.128	2.998	16,8
Almagro	2.991	2.667	7,1
Balvanera	2.716	2.461	14,1
Belgrano	3.700	3.603	20,0
Caballito	3.057	3.011	16,8
Flores	2.434	2.487	13,4
Liniers	2.329	///	///
Montserrat	///	2.650	19,2
Palermo	3.760	3.652	16,0
Recoleta	4.109	3.389	16,2
Saavedra	2.960	///	///
San Cristobal	2.416	2.446	17,3
San Nicolás	///	2.501	7,0
Villa Crespo	3.014	3.014	23,4
Villa del Parque	///	2.792	9,4
Villa Pueyrredón	///	2.799	16,9
Villa Urquiza	3.084	3.105	19,2

/// 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 Economía y Finanzas 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 3.244. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.340) y Belgrano (USD 4.055). Por su parte, Villa Urquiza (USD 3.228) y Caballito (USD 3.315) exhibieron precios cercanos al promedio Ciudad; mientras que los valores más bajos del m² se registraron en San Cristóbal (USD 2.466) y Liniers (USD 2.496).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia del distrito alcanzó USD 2.841 por m², con un valor máximo

en Puerto Madero (USD 6.077), seguido de Palermo (USD 3.642) y Núñez (USD 3.584); y los mínimos precios ubicados en Boca y Liniers (USD 1.716 y USD 2.033, respectivamente). Cercanos al promedio se encontraron las propiedades de Chacarita, Caballito y Villa Crespo.

Respecto del valor del m² en el primer trimestre de 2018, y dentro de un marco de aumento del 14,4% para el conjunto de la Ciudad, las mayores valorizaciones para los departamentos usados de 1 dormitorio se dieron en Villa Pueyrredón, con una suba del 24,0%, Núñez (22,2%), Montserrat (18,9%) y Vélez Sarsfield (18,5%).

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. 1er. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.244	2.841	14,4
Almagro	3.031	2.680	17,5
Balvanera	///	2.197	11,4
Barracas	///	2.370	3,0
Belgrano	4.055	3.473	17,9
Boca	///	1.716	0,9
Boedo	///	2.465	16,9
Caballito	3.315	2.758	13,8
Chacarita	///	2.833	12,9
Colegiales	3.464	3.282	15,3
Flores	2.630	2.314	11,1
Floresta	///	2.162	14,3
Liniers	2.496	2.033	5,4
Montserrat	///	2.322	18,9
Núñez	3.847	3.584	22,2
Palermo	3.841	3.642	17,3
Parque Chacabuco	///	2.531	8,0
Parque Patricios	///	2.057	9,9
Puerto Madero	///	6.077	3,8
Recoleta	4.340	3.496	13,3
Retiro	///	3.012	16,7
Saavedra	3.079	3.017	7,1
San Cristóbal	2.466	2.202	15,1
San Nicolás	///	2.315	5,1
San Telmo	///	2.489	14,2
Veléz Sarfield	///	2.264	18,5
Villa Crespo	3.060	2.734	13,9
Villa del Parque	///	2.413	7,8
Villa Devoto	///	2.595	15,4
Villa Gral. Mitre	///	2.270	2,0
Villa Luro	2.564	2.339	8,9
Villa Pueyrredón	///	2.934	24,0
Villa Santa Rita	///	2.337	12,2
Villa Urquiza	3.228	3.114	17,3

/// 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 Economía y Finanzas 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 3.414 por m², en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.566) y Belgrano (USD 4.381); en tanto que el precio cercano a la media quedó en manos de las propiedades de Villa Urquiza (USD 3.359) y el valor más bajo se registró en Flores (USD 2.712).

Para los departamentos de 3 ambientes usados en el primer trimestre de 2018, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.710 por m². Comparativamente, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 6.029), seguido de Palermo (USD 3.601) y Belgrano (USD 3.390). Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.221), Constitución (USD 1.761) y Boca (USD 1.779). En tanto, Caballito (USD 2.681) y Chacarita (USD 2.655) mostraron un precio por m² cercano a la media de la Ciudad.

La trayectoria interanual de las propiedades usadas de 2 dormitorios indica un aumento para el conjunto de la Ciudad del 12,8%. Las valorizaciones más significativas

se verificaron en los barrios de Villa Urquiza (22,4%), Villa Gral. Mitre (21,0%), San Cristóbal (20,8%) y Parque Chacabuco (20,1%).

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. 1er. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.414	2.710	12,8
Almagro	///	2.408	12,3
Balvanera	///	2.023	7,9
Barracas	///	2.249	7,5
Belgrano	4.381	3.390	19,3
Boca	///	1.779	15,6
Boedo	///	2.242	12,9
Caballito	3.339	2.681	14,7
Chacarita	///	2.655	12,6
Colegiales	///	3.193	16,4
Constitución	///	1.761	11,1
Flores	2.712	2.171	12,1
Floresta	///	1.961	7,9
Liniers	2.731	1.936	8,6
Mataderos	///	1.872	2,7
Monte Castro	///	2.343	10,2
Montserrat	///	2.131	11,9
Núñez	///	3.343	14,2
Palermo	4.235	3.601	14,5
Parque Chacabuco	///	2.467	20,1
Parque Patricios	///	1.913	5,7
Puerto Madero	///	6.029	9,2
Recoleta	4.566	3.325	15,4
Retiro	///	3.083	6,3
Saavedra	///	2.891	15,1
San Cristóbal	///	2.197	20,8
San Nicolás	///	2.229	6,5
San Telmo	///	2.197	12,5
Vélez Sarsfield	///	1.987	5,7
Villa Crespo	3.226	2.475	12,5
Villa del Parque	///	2.422	10,8
Villa Devoto	///	2.623	17,7
Villa Gral. Mitre	///	2.308	21,0
Villa Lugano	///	1.221	14,7
Villa Luro	///	2.144	10,3
Villa Ortúzar	///	2.894	18,5
Villa Pueyrredón	///	2.480	12,4
Villa Santa Rita	///	2.166	5,2
Villa Urquiza	3.359	3.152	22,4

/// 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 Economía y Finanzas 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 1.824 por m². Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 35 m² superó por USD 63.854 a uno de la Comuna 9 (USD 143.814 versus USD 79.960).

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 9, con una diferencia absoluta de precio de USD 85.196 para una unidad tipo de 45 m² (USD 195.298 contra USD 110.102).

Finalmente, también en los departamentos de 3 ambientes nuevos, 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 71 m², de USD 153.417 (USD 324.178 contra USD 170.761).

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. 1er. trimestre de 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.128	3.244	3.414
Comuna 1	3.366	3.549	4.062
Comuna 2	4.109	4.340	4.566
Comuna 3	2.526	2.484	2.405
Comuna 4	///	2.698	///
Comuna 5	2.876	2.992	2.958
Comuna 6	3.057	3.315	3.339
Comuna 7	2.588	2.690	2.845
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.285	2.447	2.638
Comuna 10	2.407	2.517	2.550
Comuna 11	2.586	2.809	2.854
Comuna 12	3.044	3.264	3.262
Comuna 13	3.644	3.898	4.200
Comuna 14	3.760	3.841	4.235
Comuna 15	3.041	3.084	3.182

/// 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 Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Para el subconjunto de los departamentos usados, el precio del m² exhibió los valores más elevados 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 primer trimestre de 2018, USD 44.355 para un monoambiente usado de 32 m², USD 65.784 para una unidad de 1 dormitorio de 44 m², y USD 137.570 para un departamento base de 3 ambientes de 69 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. 1er. trimestre de 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.837	2.691	2.606
Comuna 1	2.621	3.045	2.893
Comuna 2	3.268	3.265	3.203
Comuna 3	2.420	2.136	1.987
Comuna 4	2.261	1.881	2.043
Comuna 5	2.688	2.419	2.306
Comuna 6	2.828	2.781	2.540
Comuna 7	2.574	2.296	2.137
Comuna 8	///	///	1.339
Comuna 9	2.096	1.992	1.850
Comuna 10	2.286	2.142	2.010
Comuna 11	2.608	2.351	2.326
Comuna 12	2.871	2.928	2.825
Comuna 13	3.309	3.353	3.240
Comuna 14	3.482	3.376	3.333
Comuna 15	2.838	2.598	2.492

/// 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 Economía y Finanzas 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 2018 fue de 14.608 y acumuló un crecimiento del 33,3% respecto de igual período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones ascendió a \$ 42.538,3 millones, guarismo que significó un alza interanual del 71,2%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$ 2,91 millones, equivalente a un valor en dólares de 145.816.

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

2015 y alcanza doce parciales consecutivos de crecimiento; en particular el año 2017 culminó con una suba del 40,9% en el número de operaciones respecto de 2016.

Por el lado de las escrituras hipotecarias, entre enero y marzo se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 5.574 actos, equivalente a un importante aumento interanual, superior al 134,5%. Sin embargo, se verifica una desaceleración en el ritmo de crecimiento respecto del comportamiento de 2017, cuando las operaciones con hipoteca se incrementaron a un ritmo mayor.

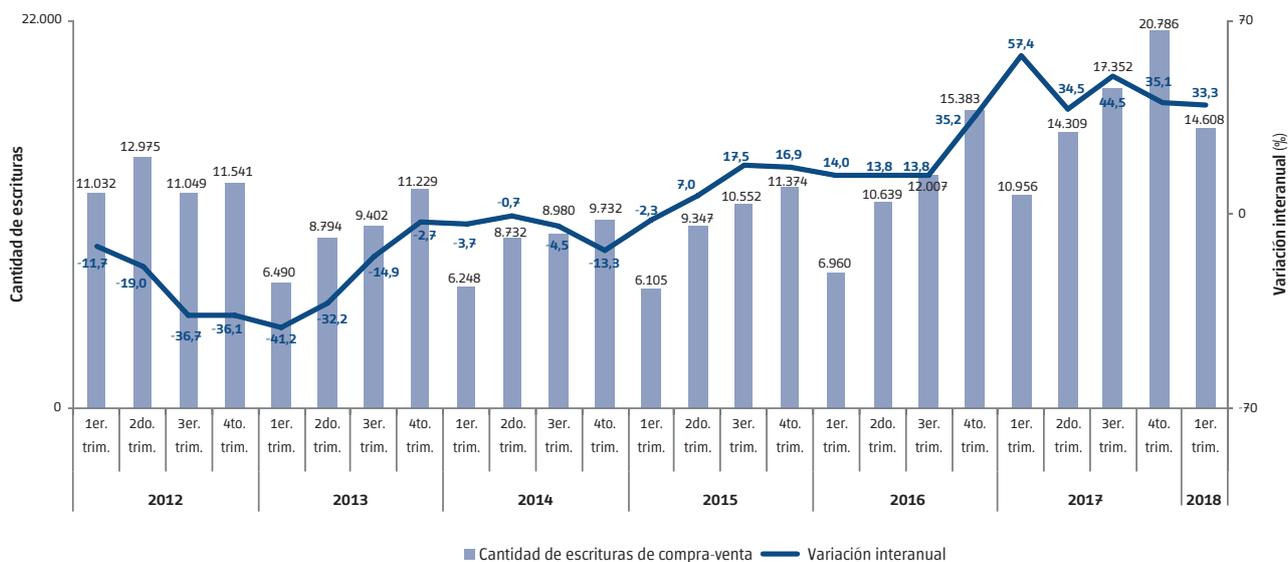
Cuadro 5.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017/1er. trimestre de 2018

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
1/2017	10.956	57,4	24.843,6	152,2
2/2017	14.309	34,5	32.140,1	99,0
3/2017	17.352	44,5	40.620,7	103,7
4/2017	20.786	35,1	51.402,6	71,0
1/2018	14.608	33,3	42.538,3	71,2

Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2012/1er. trimestre de 2018



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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)