

# Dinámica del mercado de venta de departamentos. 2do. trimestre de 2018

Informe  
de resultados | 1311



Noviembre de 2018

*2018: año de los Juegos Olímpicos de la Juventud*



*Medalla de oro a la calidad  
en la Gestión Pública 2017*



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. 2do. trimestre de 2018

## Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2018 se observaron incrementos interanuales en el precio del m<sup>2</sup> en venta de departamentos para todos los segmentos, tanto a estrenar como usados que, en promedio, rondaron el 14,6%. Estos registros dan cuenta de una desaceleración de la suba evidenciada en el trimestre previo.

El precio del m<sup>2</sup> en la Ciudad para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.168, una variación positiva del 16,5%, configurando así el incremento interanual más alto de todos los segmentos. Las unidades usadas alcanzaron un valor del m<sup>2</sup> de USD 3.001, con un crecimiento del 14,9%.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m<sup>2</sup> de USD 3.265 a estrenar y USD 2.879 usados, con alzas interanuales respectivas del 14,4% y 14,3%.

A su vez, el precio promedio del m<sup>2</sup> de las unidades de 3 ambientes alcanzó USD 3.396 para el conjunto a estrenar y USD 2.705 para el usado; en cuanto a la trayectoria anual, el primero evidenció un incremento del 16,0% y el segundo, 11,2%, el más bajo del período.

Por último, las escrituras de compra-venta realizadas en el segundo trimestre de 2018 totalizaron 16.468, equivalente a un aumento del 15,1% respecto de la cantidad del mismo período de 2017. Los actos hipotecarios, por su parte, se incrementaron a una tasa elevada, del 55,8% (4.566 operaciones), aunque menor al ritmo de crecimiento de los seis trimestres anteriores.



# 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	11
<b>4</b>	<b>Precio de departamentos en venta por comuna</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Escrituras de compra-venta de inmuebles</b>	<b>14</b>



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. 2do. 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 segundo trimestre de 2018. 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 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.

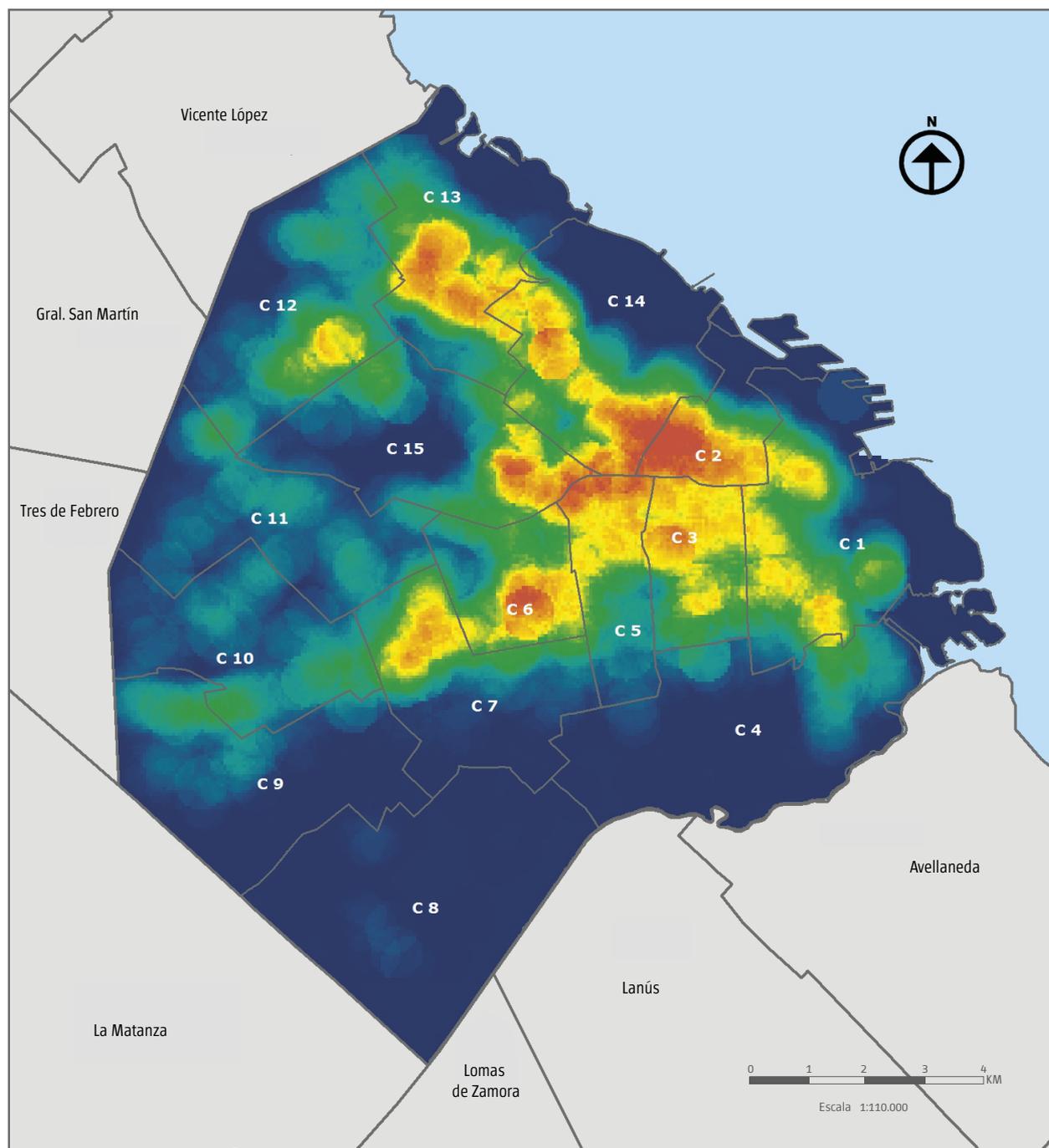
El Mapa 2.1 pone en evidencia que, entre las zonas de mayor concentración espacial de publicaciones, la más extensa en superficie se corresponde con la mancha que se extiende principalmente en las Comunas 2 y 14, específicamente en los barrios de Recoleta y Palermo. A modo de referencia, se trata de 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.

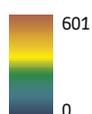
En el extremo opuesto, se observan grandes áreas de nula o escasa concentración en los bordes norte y sur de la Ciudad, en el primero de los casos tiene que ver exclusivamente con la presencia de espacios verdes, mientras que en el segundo, se debe también a la menor presencia de edificios de departamentos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

<sup>1</sup> Corresponde al stock total en oferta en el sistema *Argenprop*, entre abril y junio de 2018.

**Mapa 2.1** Concentración espacial de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires, 2do. trimestre de 2018



**Concentración espacial de departamentos en venta (depto/km<sup>2</sup>)**



**Nota:** para la representación continua en el espacio de departamentos en venta se aplicó el método de interpolación Densidad de Puntos (calcula la magnitud por unidad de área desde entidades de puntos que se encuentran dentro de una vecindad alrededor de cada celda).

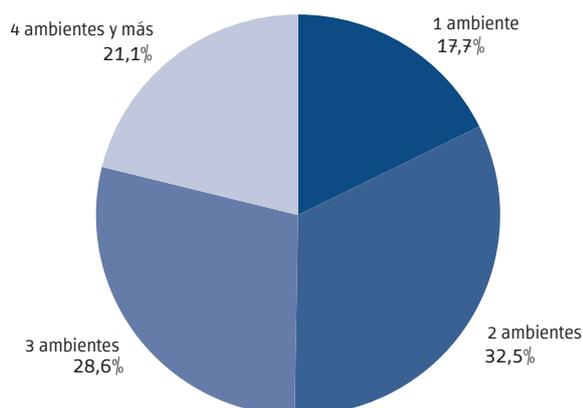
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Por cantidad de publicaciones, los registros del segundo trimestre muestran que Palermo y Caballito explicaron en forma conjunta el 19,8% del total y junto a Recoleta, Belgrano, Balvanera, Villa Crespo, Flores y Almagro, todos barrios con oferta superior a las 1.000 unidades, abarcaron el 55,0% de la oferta de propiedades del período. En oposición, 35 barrios (con aportes individuales inferiores al 2,0%) explicaron el 31,6% del total de departamentos en venta entre abril y junio; evidenciando, en forma conjunta, un peso significativamente menor al de los ocho más importantes. De modo similar, la superficie ofertada durante el segundo trimestre indica que Palermo y Recoleta explicaron el 22,0% de la oferta y junto a Caballito, Belgrano, Balvanera, Flores, Villa Crespo y Almagro abarcaron el 58,4% de la superficie total en venta.

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

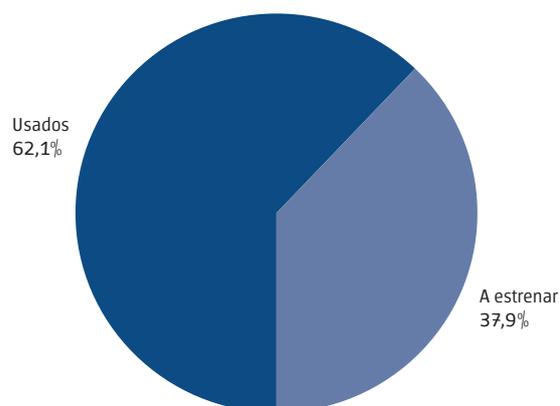
La composición de la oferta global de propiedades en venta arroja un predominio de las unidades de 2 ambientes, las cuales alcanzaron el 32,5% del total de publicaciones. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (28,6%), mientras que las de 4 ambientes y más compusieron el 21,1% del total y relegaron 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 62,1% del mercado.

**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2018



**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 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. 2do. trimestre de 2018



**Nota:** datos provisorios.  
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 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 14,3 puntos porcentuales –p.p.– la participación promedio del segmento. Por otro lado, las Comunas 2, 3 y 4 se caracterizaron por mostrar una incidencia de unidades usadas muy superior a la media de la Ciudad (entre 13,0 p.p. y 7,1 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 53,8%, 51,1% y 49,8% respectivamente (sobre una participación promedio del 37,9% para el total Ciudad). Asimismo, la Comuna 12 alcanzó los valores máximos del trimestre en departamentos de dos ambientes: 41,6% mientras que la Comuna 15 lo hizo en monoambientes (25,6%).

**Cuadro 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2018

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>17,7</b>	<b>32,5</b>	<b>28,6</b>	<b>21,1</b>	<b>100,0</b>	<b>62,1</b>	<b>37,9</b>
Comuna 1	100,0	20,3	33,2	25,2	21,3	100,0	68,3	31,7
Comuna 2	100,0	13,2	25,5	25,8	35,4	100,0	75,1	24,9
Comuna 3	100,0	19,3	29,5	30,5	20,6	100,0	69,9	30,1
Comuna 4	100,0	16,8	34,4	31,9	16,8	100,0	69,2	30,8
Comuna 5	100,0	15,1	34,4	31,8	18,6	100,0	67,8	32,2
Comuna 6	100,0	12,5	29,5	34,7	23,3	100,0	61,9	38,1
Comuna 7	100,0	19,2	29,8	30,1	20,9	100,0	59,2	40,8
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	17,2	32,4	38,7	11,7	100,0	50,2	49,8
Comuna 10	100,0	16,3	37,5	31,5	14,8	100,0	57,6	42,4
Comuna 11	100,0	15,5	34,5	30,1	19,9	100,0	64,8	35,2
Comuna 12	100,0	19,5	41,6	25,3	13,6	100,0	46,2	53,8
Comuna 13	100,0	14,1	30,3	29,6	26,0	100,0	64,5	35,5
Comuna 14	100,0	19,6	32,7	24,3	23,5	100,0	61,1	38,9
Comuna 15	100,0	25,6	35,4	23,6	15,4	100,0	48,9	51,1

/// 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 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 segundo trimestre del año, 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 78,9% del total de propiedades en venta y el 61,4% de la superficie total ofertada.

En cuanto al precio del m<sup>2</sup>, 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 1 ambiente, acumulando una suba del 16,5% (USD 3.168), seguidos de los 3 ambientes, con el 16,0% (USD 3.396); mientras que las unidades de 2 ambientes evidenciaron el aumento más moderado, del 14,4% (USD 3.265). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 112.104, las propiedades de 2 ambientes en USD 147.524 y las de 3, en USD 239.044.

El conjunto de los departamentos usados mostró precios del m<sup>2</sup> también ascendentes, con subas, en términos interanuales, del 14,9% para los de 1 ambiente (USD 3.001), 14,3% para los de 2 ambientes (USD 2.879) y 11,2% para

los 3 ambientes (USD 2.705). En promedio, en el segundo trimestre una unidad de 1 ambiente usada alcanzó un valor de publicación de USD 97.026, USD 123.445, la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 184.803.

Por su parte, las propiedades a estrenar alcanzaron un tamaño medio más elevado que las usadas; así los monoambientes nuevos promediaron 35 m<sup>2</sup> contra 32 m<sup>2</sup> de los usados; para los 2 ambientes la relación fue de 45 m<sup>2</sup> contra 43 m<sup>2</sup>; y en los 3, de 70 m<sup>2</sup> y 68 m<sup>2</sup>.

Asimismo, para el conjunto de departamentos usados, los de 3 ambientes resultaron los más antiguos con un promedio de 38 años, superando en 7 años a las unidades de 2 ambientes y en 17 años a las de 1 ambiente.

**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. 2do. trimestre de 2018

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	3.168	16,5	35	///	112.104
1 ambiente usado	3.001	14,9	32	21	97.026
2 ambientes a estrenar	3.265	14,4	45	///	147.524
2 ambientes usados	2.879	14,3	43	31	123.445
3 ambientes a estrenar	3.396	16,0	70	///	239.044
3 ambientes usados	2.705	11,2	68	38	184.803

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

**Nota:** datos provisorios.

Los valores se muestran redondeados a números enteros.

**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 m<sup>2</sup> de 1 ambiente

Para los departamentos de 1 ambiente a estrenar en el segundo trimestre de 2018, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 3.168 por m<sup>2</sup>. A nivel barrial, Recoleta (USD 4.199) y Belgrano (USD 3.982) fueron los barrios con los precios del m<sup>2</sup> más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron San Cristóbal (USD 2.476) y Liniers (USD 2.491). En tanto Saavedra (USD 3.129) y Caballito (USD 3.120) mostraron precios que se ubicaron en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m<sup>2</sup> de los departamentos usados de 1 ambiente, el mismo fue de USD 3.001 para el conjunto de la Ciudad. Por barrio, Belgrano (USD 3.738) y Palermo (USD 3.724) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en San Cristóbal (USD 2.378), Flores (USD 2.436) y Montserrat (USD 2.469). 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 m<sup>2</sup> del 14,9%. El crecimiento fue más dinámico en los barrios de Belgrano (22,2%), Recoleta (21,8) y Villa Pueyrredón (20,7%).

**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. 2do. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.168</b>	<b>3.001</b>	<b>14,9</b>
Almagro	3.084	2.752	13,4
Balvanera	2.726	2.515	13,6
Belgrano	3.982	3.738	22,2
Caballito	3.120	3.017	18,9
Flores	2.636	2.436	4,7
Liniers	2.491	///	///
Montserrat	2.866	2.469	5,2
Palermo	3.826	3.724	14,3
Recoleta	4.199	3.622	21,8
Saavedra	3.129	///	///
San Cristóbal	2.476	2.378	12,1
San Nicolás	///	2.616	9,6
Villa Crespo	3.068	2.973	16,3
Villa Pueyrredón	///	2.932	20,7

/// 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 Economía y Finanzas 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 3.265. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.460) y Belgrano (USD 4.048). Por su parte, Almagro y Caballito exhibieron precios cercanos al promedio Ciudad; mientras que los valores más bajos del m<sup>2</sup> se registraron en Villa Luro (USD 2.513) y Balvanera (USD 2.519).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia del distrito alcanzó USD 2.879 por m<sup>2</sup>, con un valor máximo en Puerto Madero (USD 6.169), seguido de Palermo (USD 3.770)

y Recoleta (USD 3.585); y los mínimos precios ubicados en Boca y Constitución (USD 1.865 y USD 1.958, respectivamente). Cercanos al promedio se encontraron las propiedades de Caballito y Villa Devoto.

Respecto del valor del m<sup>2</sup> en el segundo trimestre de 2018, y dentro de un marco de aumento del 14,3% para el conjunto de la Ciudad, las mayores valorizaciones para los departamentos usados de 1 dormitorio se dieron en Villa Devoto, con una suba del 22,7%, Montserrat (22,2%) y con el 21%: Villa Urquiza, Belgrano, San Cristóbal y Almagro.

**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. 2do. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.265</b>	<b>2.879</b>	<b>14,3</b>
Almagro	3.262	2.763	20,7
Balvanera	2.519	2.320	16,9
Barracas	///	2.540	19,2
Belgrano	4.048	3.551	21,1
Boca	///	1.865	11,4
Boedo	2.893	2.428	18,1
Caballito	3.285	2.858	17,0
Chacarita	///	2.724	8,3
Coghlan	3.317	///	///
Colegiales	3.637	3.357	17,7
Constitución	///	1.958	10,5
Flores	2.693	2.367	12,9
Floresta	///	2.212	15,3
Liniers	2.531	2.162	14,9
Montserrat	2.860	2.385	22,2
Palermo	3.892	3.770	15,9
Parque Chacabuco	///	2.607	7,1
Parque Patricios	///	2.135	10,7
Puerto Madero	///	6.169	3,1
Recoleta	4.460	3.585	16,1
Retiro	///	2.956	10,5
San Cristóbal	2.535	2.392	21,0
San Nicolás	///	2.412	12,6
San Telmo	2.935	2.527	18,9
Vélez Sarsfield	///	2.299	16,8
Villa Crespo	3.183	2.750	14,6
Villa del Parque	///	2.556	11,2
Villa Devoto	///	2.818	22,7
Villa Gral. Mitre	///	2.232	4,3
Villa Luro	2.513	2.494	18,9
Villa Santa Rita	///	2.391	14,7
Villa Urquiza	3.371	3.239	21,4

/// 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 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 3.396 por m<sup>2</sup>, en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.710) y Belgrano (USD 4.702); en tanto que el precio cercano a la media quedó en manos de las propiedades de Villa Urquiza y Caballito y el valor más bajo se registró en Balvanera (USD 2.336).

Para los departamentos de 3 ambientes usados, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.705 por m<sup>2</sup>. Comparativamente, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 6.130), seguido de Núñez (USD 3.519) y Palermo (USD 3.510). Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.272), Constitución (USD 1.749) y Boca (USD 1.841). En tanto, Caballito y Villa Devoto mostraron un precio por m<sup>2</sup> 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 11,2%. Las valorizaciones más significativas

se verificaron en los barrios de Belgrano, Chacarita, Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque (entre 20% y 22% según el caso).

**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. 2do. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.396</b>	<b>2.705</b>	<b>11,2</b>
Almagro	3.083	2.509	15,0
Balvanera	2.336	2.149	13,7
Barracas	///	2.255	8,7
Belgrano	4.702	3.504	22,3
Boca	///	1.841	15,4
Boedo	///	2.268	11,4
Caballito	3.318	2.767	15,9
Chacarita	///	2.991	21,8
Colegiales	///	3.262	16,9
Constitución	///	1.749	7,7
Flores	2.819	2.227	11,8
Floresta	///	2.082	14,3
Liniers	2.706	1.962	10,1
Mataderos	///	1.869	4,3
Monte Castro	///	2.313	5,1
Montserrat	///	2.201	15,6
Núñez	///	3.519	13,5
Palermo	4.280	3.510	14,5
Parque Avellaneda	///	1.921	10,4
Parque Chacabuco	///	2.456	14,1
Puerto Madero	///	6.130	3,9
Recoleta	4.710	3.330	14,2
Retiro	///	3.277	12,4
San Cristóbal	///	2.192	18,2
San Nicolás	///	2.302	11,0
San Telmo	///	2.317	17,4
Vélez Sarsfield	///	2.083	8,5
Villa Crespo	3.315	2.513	12,9
Villa del Parque	///	2.643	20,4
Villa Devoto	///	2.793	20,8
Villa Gral. Mitre	///	2.295	19,3
Villa Lugano	///	1.272	18,4
Villa Luro	///	2.348	17,6
Villa Ortúzar	///	2.944	18,0
Villa Pueyrredón	///	2.533	12,2
Villa Santa Rita	///	2.378	16,4
Villa Urquiza	3.384	3.254	20,5

/// 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 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 2 y su mínimo en la Comuna 9, con una diferencia de USD 1.787 por m<sup>2</sup>. Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 35 m<sup>2</sup> superó por USD 62.545 a uno de la Comuna 9 (USD 146.965 *versus* USD 84.420).

En las unidades de 2 ambientes el precio más alto del m<sup>2</sup> también le perteneció a la Comuna 2 y el más bajo a la Comuna 9, con una diferencia absoluta de precio de USD 87.750 para una unidad tipo de 45 m<sup>2</sup> (USD 200.700 contra USD 112.950).

Finalmente, también en los departamentos de 3 ambientes nuevos, el valor más elevado del m<sup>2</sup> 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 70 m<sup>2</sup>, de USD 154.490 (USD 329.700 contra USD 175.210).

**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. 2do. trimestre de 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.168</b>	<b>3.265</b>	<b>3.396</b>
Comuna 1	3.556	3.680	4.008
Comuna 2	4.199	4.460	4.710
Comuna 3	2.575	2.528	2.503
Comuna 4	2.539	2.656	2.786
Comuna 5	2.963	3.158	3.089
Comuna 6	3.120	3.285	3.318
Comuna 7	2.620	2.755	2.943
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.412	2.510	2.626
Comuna 10	2.467	2.561	2.567
Comuna 11	2.713	2.869	2.985
Comuna 12	3.179	3.258	3.267
Comuna 13	3.881	3.956	4.460
Comuna 14	3.826	3.892	4.280
Comuna 15	3.109	3.152	3.314

/// 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 m<sup>2</sup> exhibió el valor más elevado en la Comuna 13 para las unidades de 1 ambiente, y en la Comuna 14, en el caso de los departamentos de 2 y 3. Los valores más bajos se ubicaron en el Sur de la Ciudad: Comuna 9 para los monoambientes, Comuna 4 para los 2 ambientes y Comuna 8 para los 3 ambientes<sup>2</sup>.

Las brechas de precios entre los departamentos más y menos valorizados de cada segmento alcanzaron USD 53.952 para un monoambiente usado de 32 m<sup>2</sup>, USD 71.896 para una unidad de 1 dormitorio de 43 m<sup>2</sup>, y USD 149.804 para un departamento base de 3 ambientes de 68 m<sup>2</sup>.

2 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 m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta usados de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.001</b>	<b>2.879</b>	<b>2.705</b>
Comuna 1	2.956	3.001	3.117
Comuna 2	3.622	3.585	3.330
Comuna 3	2.494	2.336	2.155
Comuna 4	2.457	2.098	2.043
Comuna 5	2.773	2.714	2.476
Comuna 6	3.017	2.858	2.767
Comuna 7	2.503	2.444	2.275
Comuna 8	///	///	1.307
Comuna 9	2.072	2.127	1.932
Comuna 10	2.521	2.406	2.206
Comuna 11	2.740	2.530	2.587
Comuna 12	3.139	3.224	3.075
Comuna 13	3.758	3.550	3.457
Comuna 14	3.724	3.770	3.510
Comuna 15	3.035	2.774	2.608

/// 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 segundo trimestre de 2018 fue 14.468 y acumuló un crecimiento del 15,1% respecto de igual período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones ascendió a \$ 56.562,0 millones, guarismo que significó un alza interanual del 76,0%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$ 3,43 millones, equivalente a un valor en dólares de 148.062

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 abril y junio se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 4.566 actos, equivalente a un importante aumento interanual, superior al 55,8%. Se verifica una desaceleración en el ritmo de crecimiento respecto de fines de 2016 hasta principios de 2018, cuando las operaciones con hipoteca se incrementaron a un ritmo mayor.

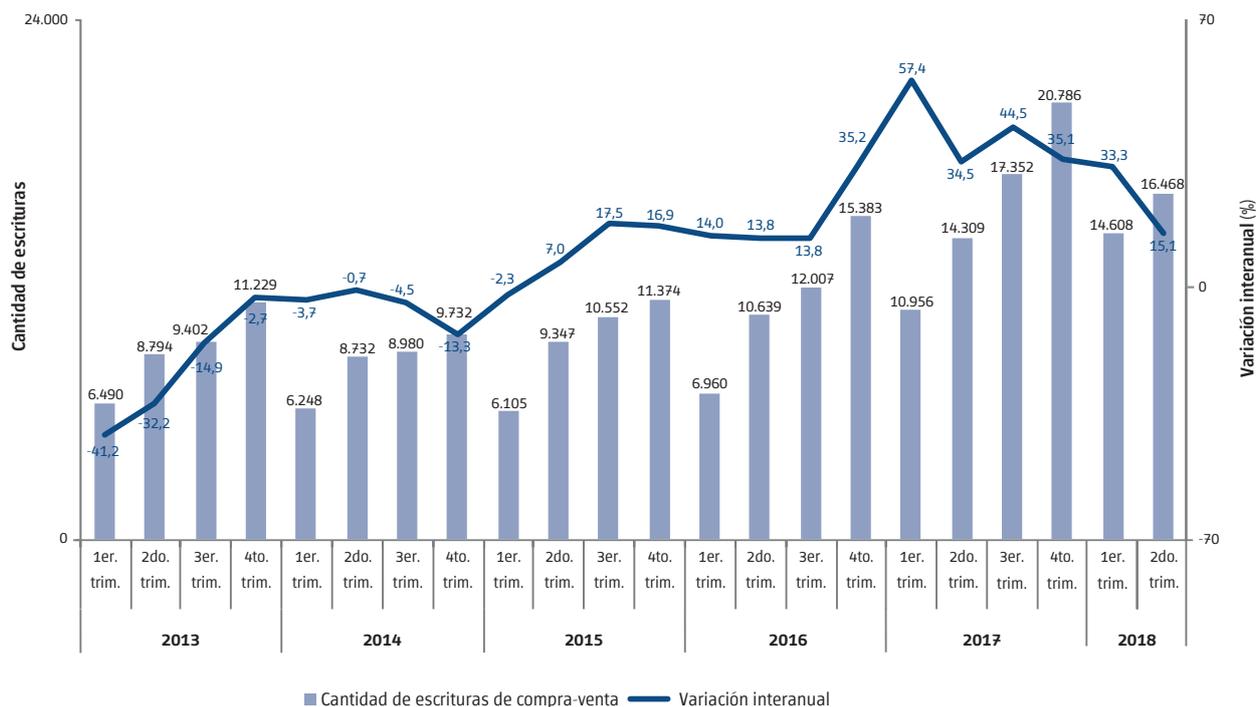
**Cuadro 5.1** Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017/2do. trimestre de 2018

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
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
2/2018	16.468	15,1	56.562,0	76,0

**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 2013/2do. 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.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)