

# Dinámica del mercado de venta de departamentos. 3er. trimestre de 2018

Informe  
de resultados | 1322



Diciembre de 2018

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



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



# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Departamentos en venta en la Ciudad</b>	<b>7</b>
2.1	Distribución de la oferta de unidades	7
2.2	Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo.	9
2.3	Unidades en venta de 1, 2 y 3 ambientes	10
<b>3</b>	<b>Precio de departamentos en venta por barrio</b>	<b>11</b>
3.1	Precio del m <sup>2</sup> de 1 ambiente	11
3.2	Precio del m <sup>2</sup> de 2 ambientes	12
3.3	Precio del m <sup>2</sup> de 3 ambientes	13
<b>4</b>	<b>Precio de departamentos en venta por comuna</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Escrituras de compra-venta de inmuebles</b>	<b>15</b>



## Resumen ejecutivo

En el tercer 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 9,4%. Se trata de una desaceleración respecto de la suba evidenciada en el trimestre previo, tendencia que acontece por segundo período consecutivo.

El precio del m<sup>2</sup> en la Ciudad para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.175, con una variación positiva del 10,1%, mientras las unidades usadas alcanzaron un valor del m<sup>2</sup> de USD 3.054, con un crecimiento del 12,0%.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m<sup>2</sup> de USD 3.254 a estrenar y USD 2.891 usados, con alzas interanuales respectivas del 9,1% y 12,2%, siendo esta última la más alta del trimestre.

A su vez, el precio promedio del m<sup>2</sup> de las unidades de 3 ambientes alcanzó USD 3.392 para el conjunto a estrenar y USD 2.734 para el usado; en cuanto a la trayectoria anual, el primero evidenció un incremento del 4,2%, –el más bajo del período–, y el segundo, del 9,0%.

Por último, las escrituras de compra-venta realizadas en el tercer trimestre de 2018 totalizaron 12.513, lo que significó un marcado descenso del 27,9% respecto del mismo período de 2017. Asimismo, los actos hipotecarios se redujeron por primera vez, tras once trimestres consecutivos de crecimiento, a una tasa del 63,1% (equivalente a 1.695 operaciones).



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. 3er. 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 tercer 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 primer lugar y con un nivel de agregación mayor, la comuna, en 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

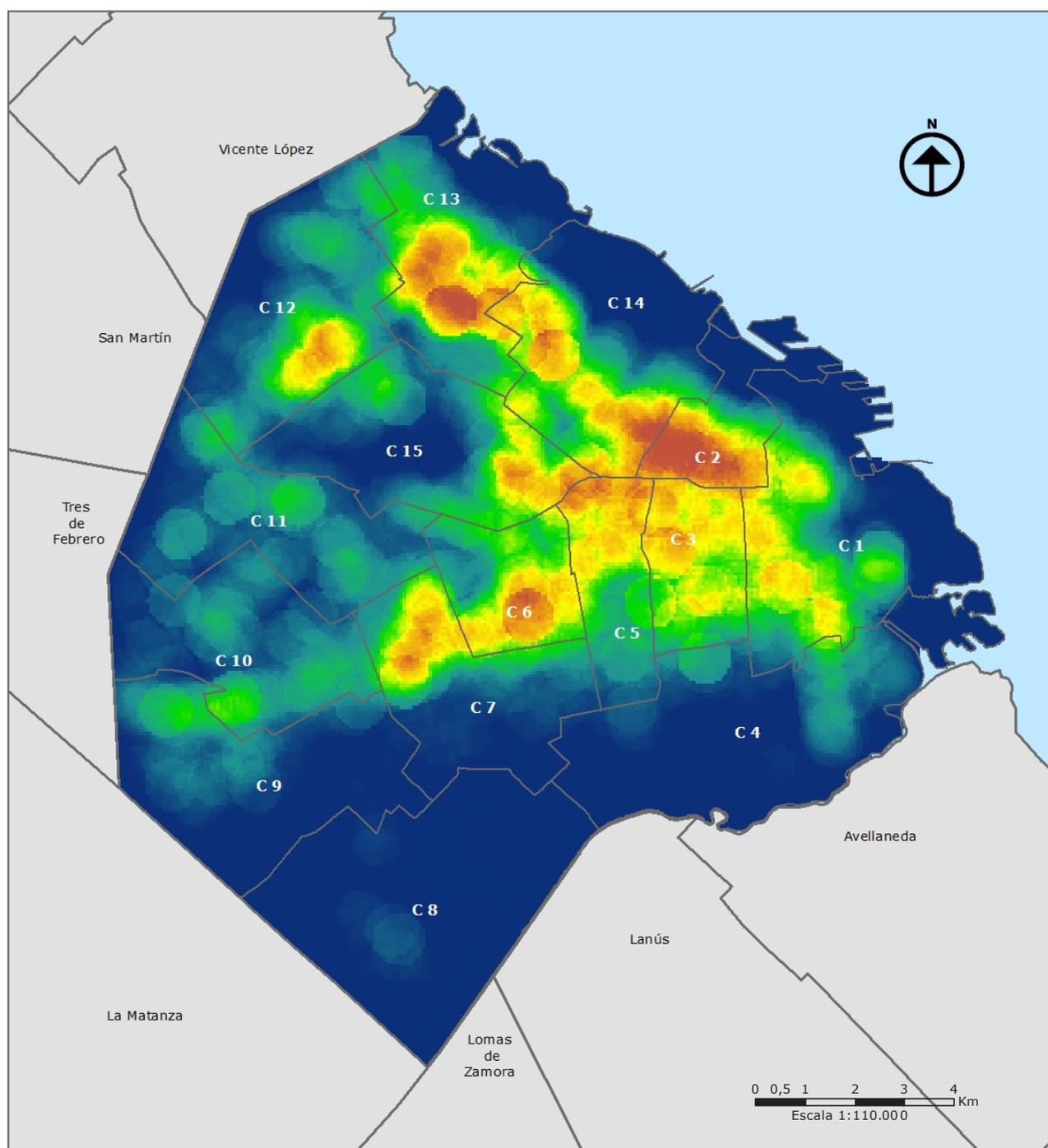
el corredor norte junto a enclaves específicos del centro de la Ciudad, en donde se localizan las áreas de mayor densidad de propiedades a la venta.

El Mapa 2.1 pone en evidencia que, entre las zonas de mayor concentración espacial de publicaciones, la más extensa se corresponde con la mancha que se despliega principalmente en las Comunas 2 y 14, barrios de Recoleta y Palermo, respectivamente. Aquí se alcanza la mayor densidad (5,6 departamentos en venta por manzana); 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. Asimismo, también se verifica otra área de máxima densidad, pero con una extensión más reducida, en la Comuna 13 correspondiente a parte del trazado de la Av. Cabildo (barrios de Belgrano y Núñez). Otras zonas con importante concentración se ubican en Av. Rivadavia y Av. Acoyte en el barrio de Caballito; la intersección de Av. Corrientes y Av. Pueyrredón en Balvanera; en Av. Corrientes y Estado de Israel en Almagro; en Av. Corrientes y Av. Scalabrini Ortiz en Villa Crespo; y a lo largo de Av. Rivadavia en el barrio de Flores.

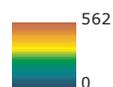
En el extremo opuesto, se observan grandes áreas de nula o escasa concentración en los bordes norte y sur de la Ciudad, en el primero de los casos tiene que ver exclusivamente con la presencia de espacios verdes, en tanto que en el segundo, se debe también a la menor presencia de edificios de departamentos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

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

Mapa 2.1 Concentración espacial de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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*.

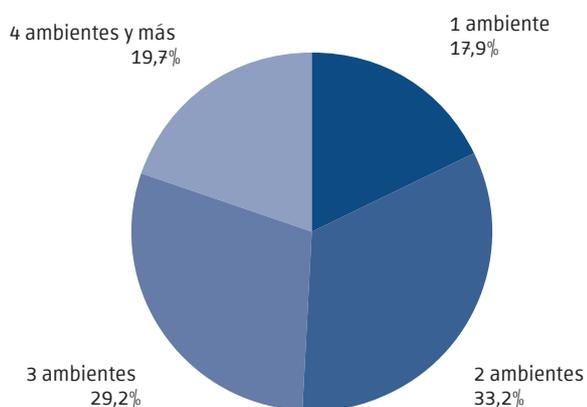
Por cantidad de publicaciones, los registros del tercer trimestre muestran que Palermo y Caballito explicaron en forma conjunta el 19,0% del total y junto a Recoleta, Belgrano, Balvanera, Flores, Villa Crespo y Almagro, todos barrios con oferta superior a las 1.000 unidades, abarcaron el 53,2% del total publicado. En oposición, 35 barrios (con aportes individuales inferiores al 2,0%) explicaron el 32,4% de la oferta de departamentos en venta entre julio y septiembre; evidenciando, en forma conjunta, un peso significativamente menor al de los ocho más importantes. De modo similar, Palermo y Recoleta explicaron poco más de la quinta parte de la superficie ofertada en la Ciudad y junto a Caballito y Belgrano la incidencia asciende a más de un tercio de los metros cuadrados ofrecidos.

## 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 33,2% del total de publicaciones. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (29,2%), mientras que las de 4 ambientes y más compusieron el 19,7% 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 61,6% del mercado. Se trata de un registro algo superior al promedio de 2017, aunque muy menor a los valores anuales de 2015/2016 (65,6%). Visto de otro modo, las unidades a estrenar fueron ganando peso en la oferta de publicaciones entre 2015 y 2017 y computaron un valor máximo ese año con un pico en el primer trimestre de 2017 de 42,4% (cuando los departamentos usados alcanzaron una incidencia mínima, del 57,6%). En los primeros nueve meses de 2018, el peso de los a estrenar se estabilizó en alrededor del 39%.

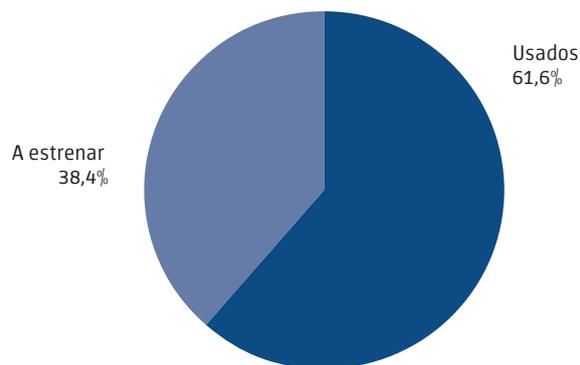
**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2018



**Nota:** datos provisorios.

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

**Gráfico 2.2** Distribución porcentual de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 identifica un patrón de composición específico y distinto de la oferta promedio en la Comuna 2 (Recoleta) con una marcada sobrerepresentación de unidades de mayor tamaño y más antiguas. Es así que la participación porcentual de los departamentos de 4 ambientes y más, por un lado, y de las unidades usadas, por el otro, superó por más de 14,0 puntos porcentuales -p.p.- la participación promedio de cada segmento. Las Comunas 6, 13 y 14 también muestran predominancia de departamentos de mayor tamaño, al tiempo que en la Comuna 1, y en menor medida en la 3, 4 y 5, las unidades usadas registraron participaciones mayores a la media de la Ciudad.

En oposición a Recoleta se encuentra el entramado de barrios que conforman la Comuna 15, donde la oferta de monoambientes y de departamentos a estrenar alcanzan incidencias muy superiores a las promedio (9,7 p.p. y 10,6 p.p., respectivamente). Esta comuna, junto a la 9 y 12, comparten la característica de 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. Específicamente, en las Comunas 9 y 12 más de la mitad de las propiedades en venta son a estrenar y en la última se alcanza el valor máximo de departamentos de 2 ambientes (43,5% *versus* 33,2% promedio).

**Cuadro 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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>17,9</b>	<b>33,2</b>	<b>29,2</b>	<b>19,7</b>	<b>100,0</b>	<b>61,6</b>	<b>38,4</b>
Comuna 1	100,0	21,8	33,2	25,3	19,7	100,0	69,6	30,4
Comuna 2	100,0	13,7	25,4	26,7	34,2	100,0	76,3	23,7
Comuna 3	100,0	19,1	33,5	29,7	17,6	100,0	67,2	32,8
Comuna 4	100,0	15,6	35,9	34,9	13,5	100,0	66,5	33,5
Comuna 5	100,0	15,3	35,6	31,7	17,4	100,0	66,2	33,8
Comuna 6	100,0	12,1	29,7	35,3	22,9	100,0	63,1	36,9
Comuna 7	100,0	18,6	30,5	30,5	20,4	100,0	56,7	43,3
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	17,5	29,2	42,1	11,3	100,0	46,8	53,2
Comuna 10	100,0	17,9	38,6	30,1	13,4	100,0	54,3	45,7
Comuna 11	100,0	16,3	33,9	31,7	18,2	100,0	53,9	46,1
Comuna 12	100,0	18,6	43,5	25,3	12,5	100,0	48,9	51,1
Comuna 13	100,0	15,1	31,3	29,2	24,3	100,0	65,2	34,8
Comuna 14	100,0	18,5	32,5	26,4	22,6	100,0	62,1	37,9
Comuna 15	100,0	27,6	34,8	23,8	13,8	100,0	51,1	48,9

/// 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 tercer trimestre del año 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 80,3% del total de propiedades en venta y el 61,0% 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 monoambientes, acumulando una suba del 10,1% (USD 3.175), seguidos de los 2 ambientes, con el 9,1% (USD 3.254); mientras que las unidades de 3 ambientes evidenciaron el aumento más moderado, del 4,2% (USD 3.392). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 110.881, las propiedades de 2 ambientes en USD 146.803 y las de 3, en USD 238.237.

El conjunto de los departamentos usados mostró precios del m<sup>2</sup> también ascendentes, con subas interanuales del 12,2% para los de 2 ambientes (USD 2.891), 12,0% para los de 1 ambiente (USD 3.054) y 9,0% para los 3 ambientes (USD 2.734). En promedio, una unidad de 1 ambiente usada alcanzó un valor de publicación de USD 98.417 y USD 123.907 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue de USD 185.031.

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 39 años, superando en 8 años a las unidades de 2 ambientes y en 19 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. 3er. 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	3.175	10,1	35	///	110.881
1 ambiente usado	3.054	12,0	32	20	98.417
2 ambientes a estrenar	3.254	9,1	45	///	146.803
2 ambientes usados	2.891	12,2	43	31	123.907
3 ambientes a estrenar	3.392	4,2	70	///	238.237
3 ambientes usados	2.734	9,0	68	39	185.031

/// 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 tercer trimestre de 2018, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 3.175 por m<sup>2</sup>. A nivel barrial<sup>2</sup>, Recoleta (USD 4.229) y Belgrano (USD 4.067) fueron los barrios con los precios del m<sup>2</sup> más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron San Cristóbal (USD 2.474) y Flores (USD 2.532). En tanto Villa Crespo y Caballito mostraron precios 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 3.054 para el conjunto de la Ciudad. Por barrio, Belgrano (USD 3.760), Núñez (USD 3.737) y Recoleta (USD 3.736) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en San Cristóbal (USD 2.297), Montserrat (USD 2.441) y Flores (USD 2.512). En tanto, Villa Crespo y Villa Pueyrredón 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 12,0%. El crecimiento fue más dinámico en Núñez (22,0%), Villa Pueyrredón (21,1%) y Recoleta (19,6%), en tanto que en Montserrat y San Cristóbal se evidenciaron las subas más moderadas (3,0% y 4,6%, respectivamente).

**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. 3er. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.175</b>	<b>3.054</b>	<b>12,0</b>
Almagro	3.130	2.954	15,1
Balvanera	2.741	2.549	13,3
Belgrano	4.067	3.760	17,7
Caballito	3.204	3.137	17,6
Chacarita	///	3.159	12,8
Colegiales	///	3.378	13,0
Flores	2.532	2.512	5,0
Montserrat	2.819	2.441	3,0
Núñez	3.910	3.737	22,0
Palermo	3.860	3.721	9,9
Recoleta	4.229	3.736	19,6
San Cristóbal	2.474	2.297	4,6
San Nicolás	///	2.691	10,8
Villa Crespo	3.183	3.027	15,8
Villa del Parque	///	2.781	9,3
Villa Pueyrredón	///	2.975	21,1
Villa Urquiza	3.324	3.242	17,6

/// 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*.

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

### 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 3.254. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.254) y Palermo (USD 4.060). Por su parte, Villa Crespo y Caballito exhibieron precios cercanos al promedio Ciudad; mientras que los valores más bajos del m<sup>2</sup> se registraron en San Cristóbal (USD 2.526) y Villa Luro (USD 2.565).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia del distrito alcanzó USD 2.891 por m<sup>2</sup>, con un valor máximo en Puerto Madero (USD 6.504), seguido de Palermo (USD 3.801) y Núñez (USD 3.685); y los mínimos precios ubicados en Boca y Constitución (USD 1.829 y USD 1.930, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Caballito y Villa Crespo.

En un marco de aumento del 12,2% para el conjunto de la Ciudad, las mayores valorizaciones del m<sup>2</sup> para los departamentos usados de 1 dormitorio se dieron en Barracas, con una suba del 20,7%, Villa Devoto (19,8%) y Colegiales (17,1%).

**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. 3er. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.254</b>	<b>2.891</b>	<b>12,2</b>
Almagro	3.314	2.777	16,4
Balvanera	2.605	2.304	15,1
Barracas	///	2.527	20,7
Belgrano	3.815	3.534	14,8
Boca	///	1.829	7,2
Boedo	2.800	2.388	6,5
Caballito	3.299	2.885	14,2
Chacarita	///	2.847	9,3
Colegiales	3.688	3.413	17,1
Constitución	///	1.930	7,1
Flores	2.723	2.386	16,3
Floresta	///	2.200	10,0
Liniers	2.681	2.120	4,6
Monte Castro	2.769	2.620	16,7
Montserrat	2.684	2.358	16,6
Núñez	3.988	3.685	12,5
Palermo	4.060	3.801	14,6
Parque Chacabuco	2.829	2.580	6,4
Parque Patricios	///	2.087	4,0
Puerto Madero	///	6.504	7,7
Recoleta	4.254	3.393	6,7
Retiro	///	2.973	6,8
San Cristóbal	2.526	2.343	15,3
San Nicolás	///	2.490	11,6
San Telmo	3.052	2.447	5,6
Vélez Sarsfield	2.570	2.213	13,4
Villa Crespo	3.226	2.878	16,1
Villa del Parque	///	2.677	16,8
Villa Devoto	3.059	2.816	19,8
Villa Gral. Mitre	2.686	2.430	11,1
Villa Luro	2.565	2.357	10,1
Villa Santa Rita	///	2.330	11,6
Villa Urquiza	3.333	3.242	16,0

/// 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 m<sup>2</sup> de 3 ambientes

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar mostraron un valor de USD 3.392 por m<sup>2</sup>, en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.785) y Belgrano (USD 4.510); en tanto que el precio cercano a la media quedó en manos de las propiedades de Caballito y Villa Crespo y el valor más bajo se registró en Liniers (USD 2.824).

Para los departamentos de 3 ambientes usados, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.734 por m<sup>2</sup>. Comparativamente, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 6.044), seguido de Núñez (USD 3.566) y Palermo (USD 3.513). Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.266), Constitución (USD 1.722) y Parque Avellaneda (USD 1.857). 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 9,0%. Las valorizaciones más significativas se verificaron en Villa del Parque, Villa Urquiza, Boca y Villa Devoto (entre 20,5% y 18,7% 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. 3er. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.392</b>	<b>2.734</b>	<b>9,0</b>
Almagro	3.033	2.534	13,0
Balvanera	///	2.166	12,5
Barracas	///	2.321	8,2
Belgrano	4.510	3.428	13,4
Boca	///	1.913	20,0
Boedo	///	2.268	10,9
Caballito	3.378	2.814	16,8
Chacarita	///	2.989	14,3
Colegiales	3.867	3.354	10,0
Constitución	///	1.772	8,4
Flores	2.955	2.229	10,4
Floresta	///	2.026	10,5
Liniers	2.824	2.081	10,9
Monte Castro	///	2.382	8,2
Montserrat	///	2.219	14,0
Núñez	4.036	3.566	9,8
Palermo	4.333	3.513	10,2
Parque Avellaneda	///	1.857	8,3
Parque Chacabuco	///	2.445	11,0
Parque Patricios	///	2.067	8,5
Puerto Madero	///	6.044	1,4
Recoleta	4.785	3.334	9,2
Retiro	///	3.258	12,6
Saavedra	2.941	2.859	4,4
San Cristóbal	///	2.110	7,2
San Nicolás	///	2.246	5,2
San Telmo	///	2.318	12,2
Vélez Sarsfield	///	2.038	5,3
Villa Crespo	3.337	2.639	14,0
Villa del Parque	///	2.637	20,5
Villa Devoto	3.099	2.802	18,7
Villa Gral. Mitre	///	2.432	17,6
Villa Lugano	///	1.266	15,2
Villa Luro	///	2.272	13,0
Villa Ortúzar	///	2.981	10,3
Villa Pueyrredón	///	2.515	8,7
Villa Santa Rita	///	2.491	12,3
Villa Urquiza	3.455	3.343	20,1

/// 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 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 10, con una diferencia de USD 1.674 por m<sup>2</sup>. Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 35 m<sup>2</sup> superó por USD 58.590 a uno de la Comuna 10 (USD 148.015 *versus* USD 89.425).

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 3, con una diferencia de precio de USD 76.275 para una unidad tipo de 45 m<sup>2</sup> (USD 191.430 contra USD 115.155).

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 10, lo cual determinó una brecha de precio para un departamento base de 70 m<sup>2</sup>, de USD 157.080 (USD 334.950 contra USD 177.870).

Para el subconjunto de los departamentos usados, el precio del m<sup>2</sup> exhibió el valor más elevado en la Comuna 2 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 4 para las unidades de 1 y 2 ambientes y Comuna 8 para los 3 ambientes<sup>3</sup>.

Las brechas de precios entre los departamentos más y menos valorizados de cada segmento alcanzaron USD 44.928 para un monoambiente usado de 32 m<sup>2</sup> (USD 119.552 contra USD 74.624); USD 72.068 para una unidad de 1 dormitorio de 43 m<sup>2</sup> (USD 163.443 contra USD 91.375) y USD 148.852 para un departamento base de 3 ambientes de 68 m<sup>2</sup> (USD 238.884 contra USD 90.032).

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

**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. 3er. trimestre de 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.175</b>	<b>3.254</b>	<b>3.392</b>
Comuna 1	3.455	3.857	4.180
Comuna 2	4.229	4.254	4.785
Comuna 3	2.576	2.559	2.622
Comuna 4	2.786	2.703	2.891
Comuna 5	2.992	3.109	3.052
Comuna 6	3.204	3.299	3.378
Comuna 7	2.599	2.750	2.924
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.609	2.697	2.750
Comuna 10	2.555	2.619	2.541
Comuna 11	2.859	2.916	3.002
Comuna 12	3.304	3.289	3.270
Comuna 13	3.991	3.819	4.307
Comuna 14	3.860	4.060	4.333
Comuna 15	3.143	3.182	3.293

/// 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*.

**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. 3er. trimestre de 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.054</b>	<b>2.891</b>	<b>2.734</b>
Comuna 1	2.946	3.131	3.015
Comuna 2	3.736	3.393	3.334
Comuna 3	2.495	2.314	2.157
Comuna 4	2.332	2.125	2.133
Comuna 5	2.924	2.692	2.488
Comuna 6	3.137	2.885	2.814
Comuna 7	2.628	2.449	2.273
Comuna 8	///	///	1.324
Comuna 9	///	2.180	2.063
Comuna 10	2.475	2.324	2.175
Comuna 11	2.734	2.595	2.637
Comuna 12	3.143	3.241	3.129
Comuna 13	3.671	3.557	3.448
Comuna 14	3.721	3.801	3.513
Comuna 15	3.101	2.914	2.694

/// 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 tercer trimestre de 2018 fue 12.513 y significó un descenso del 27,9% respecto de igual período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones ascendió a \$ 51.383,6 millones, guarismo que significó un alza interanual del 26,5%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$ 4,11 millones, equivalente a un valor en dólares de 114.160.

De esta forma, la recuperación evidenciada por el mercado de transacciones inmobiliarias que se inició en el segundo

trimestre de 2015 se detuvo tras doce parciales consecutivos de crecimiento.

Por el lado de las escrituras hipotecarias, se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 1.695 actos entre julio y septiembre, equivalente a un importante descenso interanual del 63,1%, por primera vez luego de once trimestres seguidos en alza y tras las tasas excepcionalmente elevadas registradas en 2017 y comienzos de 2018.

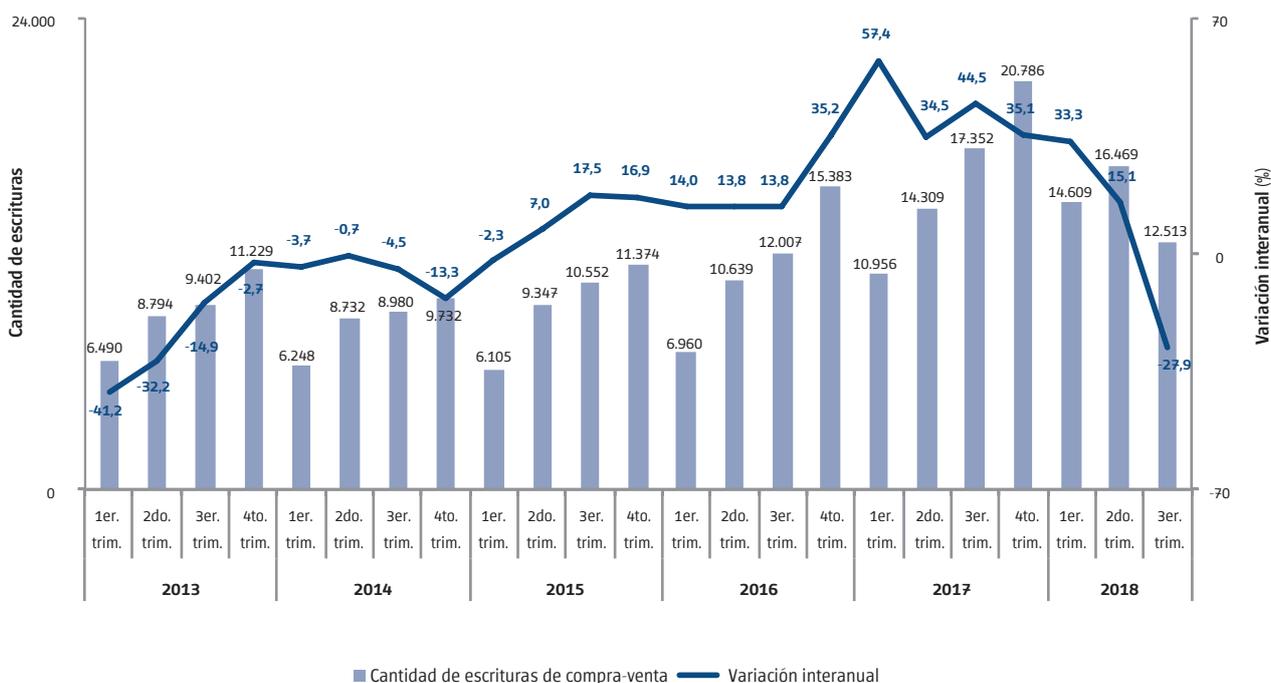
**Cuadro 5.1** Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 3er.trimestre de 2017/3er. trimestre de 2018

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
3/2017	17.352	44,5	40.620,7	103,7
4/2017	20.786	35,1	51.402,6	71,0
1/2018	14.609	33,3	42.540,3	71,2
2/2018	16.469	15,1	56.570,0	76,0
3/2018	12.513	-27,9	51.383,6	26,5

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 2013/3er. 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)