

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 4to. trimestre de 2018

Informe
de resultados | 1346



Marzo de 2019



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

Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2018 se observaron incrementos interanuales en el precio del m² en venta de departamentos para todos los segmentos con la única excepción de las unidades de 3 ambientes a estrenar. La variación promedio para el total de unidades en venta fue positiva y alcanzó el 3,7%; guarismo que confirma la desaceleración evidenciada en los dos trimestres previos.

El precio del m² en la Ciudad para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.162, con una suba del 2,8%, mientras que las unidades usadas alcanzaron un valor del m² de USD 3.041, con un crecimiento del 7,2% –el más alto del trimestre–.

Los departamentos de 2 ambientes a estrenar arrojaron un valor del m² de USD 3.225 y USD 2.878 los usados, con alzas interanuales respectivas del 1,5% y 7,0%.

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.356 para el conjunto a estrenar y USD 2.738 para el usado; en cuanto a la trayectoria anual, el primero evidenció un descenso del 1,0%, mientras que el segundo aumentó un 4,7%.

Por último, las escrituras de compra-venta realizadas en el cuarto trimestre de 2018 totalizaron 12.016, equivalentes a un marcado descenso del 42,2% respecto del mismo período de 2017. Los actos hipotecarios volvieron a mostrar una fuerte reducción, con una variación interanual negativa del 85,0% (equivalente a 964 operaciones).

Índice

1 Introducción 4

2 Departamentos en venta en la Ciudad 4

2.1 Distribución de la oferta de unidades 4

2.2 Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo. 6

2.3 Unidades en venta de 1, 2 y 3 ambientes 7

3 Precio de departamentos en venta por barrio 8

3.1 Precio del m² de 1 ambiente 8

3.2 Precio del m² de 2 ambientes 9

3.3 Precio del m² de 3 ambientes 10

4 Precio de departamentos en venta por comuna 11

5 Escrituras de compra-venta de inmuebles 12

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 4to. 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 cuarto 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 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.

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 (5,3 departamentos en venta por manzana aproximadamente); 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; en Estado de Israel y Av. Corrientes, en Almagro/Villa Crespo; y en Av. Santa Fe y Av. Juan B. Justo, en Palermo.

En el extremo opuesto, se observan grandes áreas de nula o escasa concentración en los bordes norte y sur de la Ciudad y en la zona de Agronomía. El primero de los casos tiene que ver exclusivamente con la presencia de espacios verdes, en tanto que en el centro y sur se relaciona también con la predominancia de edificaciones bajas (casas) por sobre la presencia de edificios de departamentos.

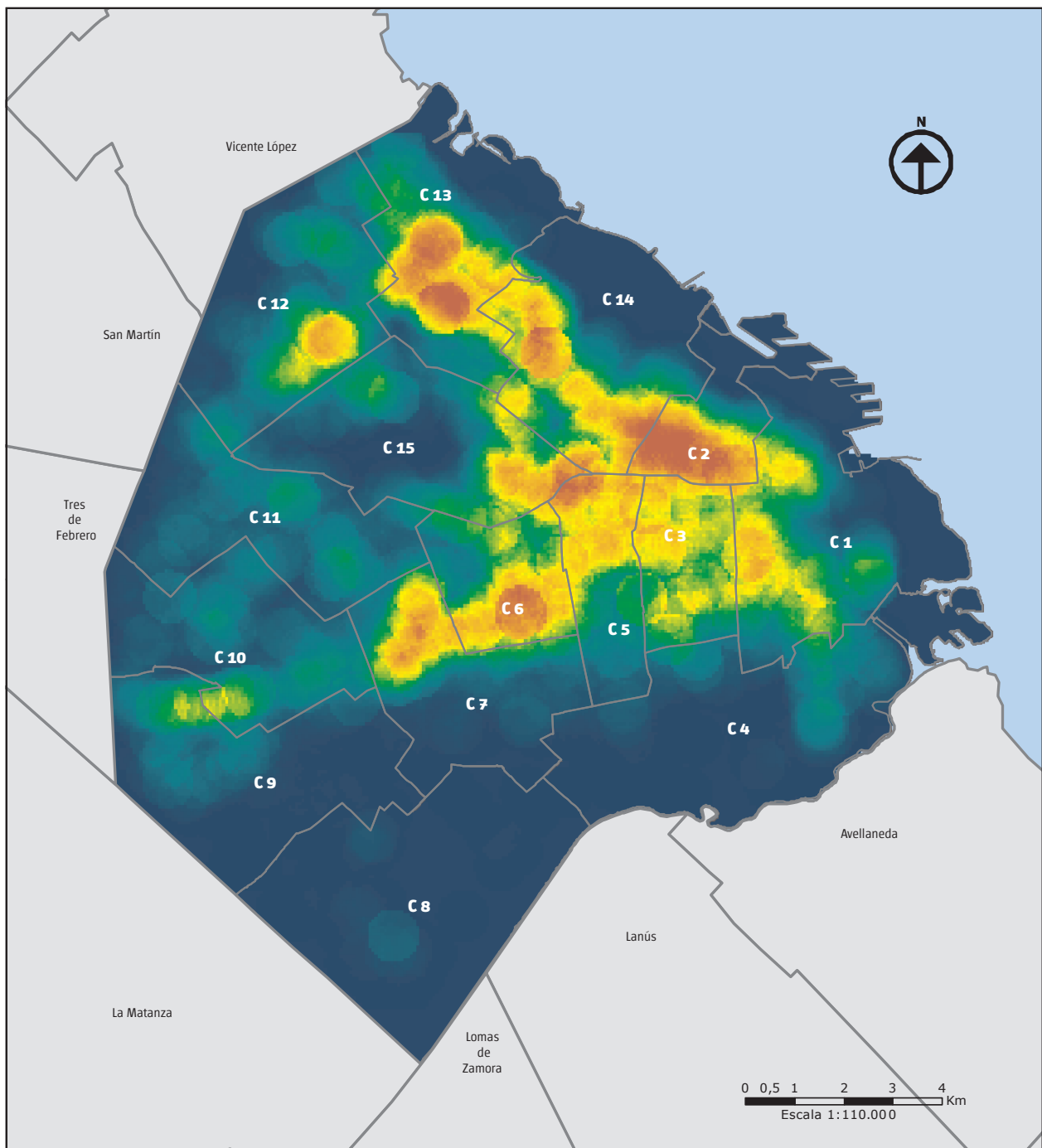
2. Departamentos en venta en la Ciudad

2.1 Distribución de la oferta de unidades

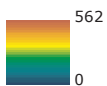
En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en venta disponible en el sistema *Argenprop* muestra estructuralmente una fuerte concentración en el corredor norte junto a enclaves específicos del centro de la Ciudad, en donde se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

¹ Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop* entre octubre y diciembre de 2018.

Mapa 2.1 Concentración espacial de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires, 4to. trimestre de 2018



Concentración espacial de departamentos en venta (depto/km²)



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*.

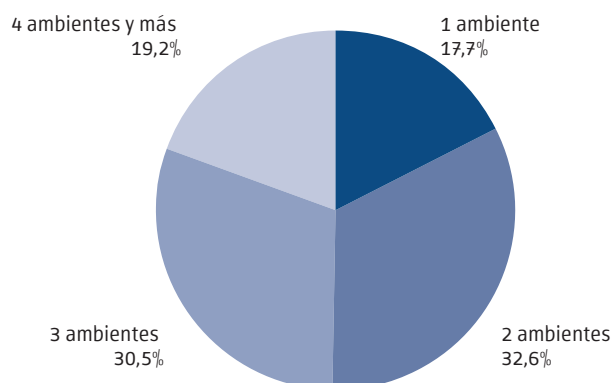
Por cantidad de publicaciones, los registros muestran que Palermo y Caballito explicaron en forma conjunta el 19,8% del total y junto a Recoleta, Belgrano, Flores, Balvanera y Villa Crespo, todos barrios con oferta superior a las 1.000 unidades, abarcaron el 48,4% del total publicado. En oposición, 34 barrios (con aportes individuales inferiores al 2,0%) explicaron el 30,9% de la oferta de departamentos en venta entre octubre y diciembre; evidenciando, en forma conjunta, un peso significativamente menor al de los siete 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 alcanzaron una incidencia del 37,4% 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, que totalizaron el 32,6% del total de publicaciones. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (30,5%), mientras que las de 4 ambientes y más compusieron el 19,2% 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 la preponderancia de las unidades usadas que representaron el 62,0% del mercado. Se trata de un registro algo superior al promedio de 2017, no obstante, se encuentra por debajo de los valores anuales de 2015/2016. Visto de otro modo, las unidades a estrenar fueron ganando peso en la oferta de publicaciones desde fines de 2015 y computaron un valor máximo en 2017. Durante 2018, el peso del segmento se estabilizó en torno al 38,0%.

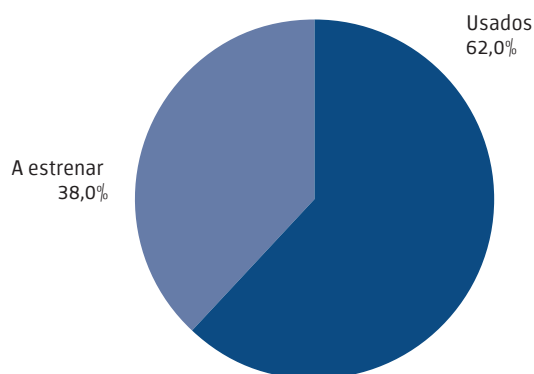
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2018



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. 4to. 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 sobrerrepresentación 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 12,3 puntos porcentuales –p.p.– y 14,9 p.p. la participación promedio de cada segmento. Las Comunas 13, 14, 6, 7 y 1 también muestran predominancia de departamentos de mayor tamaño, al tiempo que en la Comuna 1, 4, 5, 3 y, en menor medida, en la 13 y 14, las unidades usadas registraron participaciones mayores a la media de la Ciudad.

En oposición a Recoleta, se destaca el entramado de barrios que conforman la Comuna 15, donde la oferta de monoambientes y de departamentos a estrenar alcanzan incidencias superiores a las promedio (8,4 p.p. y 8,7 p.p., respectivamente). La Comuna 9 presenta más de la mitad de propiedades en venta a estrenar, seguida por la 12. Estas comunas (15, 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.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2018

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
Promedio Ciudad	100,0	17,7	32,6	30,5	19,2	100,0	62,0	38,0
Comuna 1	100,0	20,9	33,0	26,6	19,4	100,0	69,7	30,3
Comuna 2	100,0	13,8	25,8	29,0	31,5	100,0	76,9	23,1
Comuna 3	100,0	19,6	33,1	29,3	18,0	100,0	67,2	32,8
Comuna 4	100,0	14,6	34,4	36,5	14,4	100,0	68,3	31,7
Comuna 5	100,0	15,2	33,5	33,7	17,5	100,0	67,3	32,7
Comuna 6	100,0	11,7	32,0	35,4	20,9	100,0	59,9	40,1
Comuna 7	100,0	17,6	29,4	33,2	19,7	100,0	55,5	44,5
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	17,8	27,7	41,8	12,7	100,0	43,7	56,3
Comuna 10	100,0	19,3	39,5	27,8	13,4	100,0	52,0	48,0
Comuna 11	100,0	16,1	34,5	33,0	16,3	100,0	58,4	41,6
Comuna 12	100,0	19,1	39,3	29,1	12,4	100,0	50,4	49,6
Comuna 13	100,0	14,8	30,9	30,5	23,9	100,0	64,8	35,2
Comuna 14	100,0	19,2	32,0	27,0	21,9	100,0	63,8	36,2
Comuna 15	100,0	26,1	34,2	26,1	13,6	100,0	53,3	46,7

/// 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 cuarto trimestre del año 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 80,8% del total de propiedades en venta y el 65,1% de la superficie total ofertada.

En cuanto al precio del m², se verificó un comportamiento al alza en todos los segmentos salvo las unidades de 3 ambientes a estrenar. En particular, los departamentos nuevos mostraron los incrementos más moderados: 2,8% fue la suba de los monoambientes (USD 3.162), seguida del incremento del 1,5% en el caso de los 2 ambientes (USD 3.225). Como se mencionó, las unidades de 3 ambientes evidenciaron una caída del 1,0% (USD 3.356). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 109.671, las propiedades de 2 ambientes en USD 145.907 y las de 3 en USD 237.593.

El conjunto de los departamentos usados mostró ascensos interanuales en el precio del m² más importantes: 7,2% para las unidades de 1 ambiente (USD 3.041), 7,0% para las de 2 ambientes (USD 2.878) y 4,7% para los 3 ambientes (USD 2.728). En promedio, una unidad de 1 ambiente usada alcanzó un valor de publicación de USD 97.959 y USD 124.465 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue de USD 185.186.

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 y 43 m²; y en los 3 de 71 m² y 68 m².

Asimismo, para el conjunto de departamentos usados, los de 3 ambientes resultaron los más antiguos con un promedio de 37 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 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. 4to. trimestre de 2018

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	3.162	2,8	35	///	109.671
1 ambiente usado	3.041	7,2	32	18	97.959
2 ambientes a estrenar	3.225	1,5	45	///	145.907
2 ambientes usados	2.878	7,0	43	29	124.465
3 ambientes a estrenar	3.356	-1,0	71	///	237.593
3 ambientes usados	2.728	4,7	68	37	185.186

/// 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 m² de 1 ambiente

Para los departamentos de 1 ambiente a estrenar, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 3.162 por m². A nivel barrial², Recoleta (USD 4.191) y Belgrano (USD 3.991) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron San Cristóbal (USD 2.452) y Flores (USD 2.549). En tanto Villa Crespo y Caballito mostraron precios en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m² de los departamentos usados de 1 ambiente, el mismo fue de USD 3.041 para el conjunto de la Ciudad. Por barrio, Palermo (USD 3.755), Núñez (USD 3.679) y Belgrano (USD 3.602) fueron los más caros.

Los menores precios se registraron en San Cristóbal (USD 2.396), Flores (USD 2.508) y Balvanera (USD 2.615). En tanto, Caballito y Villa Crespo también 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 7,2%. El crecimiento fue más dinámico en Núñez (13,1%), Villa Urquiza (10,8%) y Villa Pueyrredón (10,2%), en tanto que en San Cristóbal y San Nicolás se evidenciaron las subas más moderadas (2,4% y 5,1%, respectivamente).

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. 4to. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.162	3.041	7,2
Almagro	3.109	2.956	8,8
Balvanera	2.770	2.615	7,0
Belgrano	3.991	3.602	6,3
Caballito	3.125	3.040	7,5
Flores	2.549	2.508	5,7
Montserrat	2.826	2.644	10,0
Núñez	3.737	3.679	13,1
Palermo	3.717	3.755	7,8
Recoleta	4.191	3.541	8,4
San Cristóbal	2.452	2.396	2,4
San Nicolás	///	2.638	5,1
Villa Crespo	3.186	3.001	6,9
Villa Pueyrredón	///	2.964	10,2
Villa Urquiza	3.252	3.233	10,8

/// 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 3.225. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.279), Palermo (USD 3.928), Núñez (USD 3.881) y Belgrano (USD 3.880). Por su parte, Saavedra y Villa Crespo exhibieron precios que rondaron el promedio Ciudad; mientras que los valores más bajos del m² se registraron en San Cristóbal (USD 2.501) y Villa Luro (USD 2.621).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia del distrito alcanzó USD 2.878 por m², con un valor máximo en Puerto Madero (USD 6.422), seguido de Palermo (USD 3.670) y Núñez (USD 3.600); y los mínimos precios ubicados en Boca y Constitución (USD 1.723 y USD 1.965, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Caballito y Villa Crespo.

En el marco de un aumento del 7,0% para el conjunto de la Ciudad, las mayores valorizaciones del m² para los departamentos usados de 1 dormitorio se dieron en Villa del Parque, con una suba del 16,6%, Villa Pueyrredón (14,8%) y Barracas (14,6%).

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. 4to. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.225	2.878	7,0
Almagro	3.261	2.730	10,6
Balvanera	2.819	2.289	6,5
Barracas	///	2.501	14,6
Belgrano	3.880	3.450	2,2
Boca	///	1.723	1,7
Boedo	2.789	2.361	7,9
Caballito	3.296	2.895	4,1
Chacarita	///	2.809	7,5
Coghlan	///	3.558	10,7
Colegiales	3.681	3.467	11,2
Constitución	///	1.965	6,4
Flores	2.778	2.434	11,3
Floresta	///	2.077	1,3
Liniers	2.662	2.199	9,1
Montserrat	2.710	2.312	5,7
Núñez	3.881	3.600	2,9
Palermo	3.928	3.670	8,7
Parque Patricios	///	2.145	6,6
Puerto Madero	///	6.422	1,5
Recoleta	4.279	3.460	5,9
Retiro	///	3.076	5,1
Saavedra	3.230	3.162	5,2
San Cristóbal	2.501	2.291	8,8
San Nicolás	///	2.464	5,4
San Telmo	///	2.448	2,2
Vélez Sarsfield	2.629	2.167	6,1
Villa Crespo	3.193	2.856	9,8
Villa del Parque	///	2.739	16,6
Villa Devoto	3.021	2.788	10,4
Villa Gral. Mitre	///	2.402	8,5
Villa Luro	2.621	2.491	11,5
Villa Pueyrredón	///	2.992	14,8
Villa Santa Rita	///	2.358	3,7
Villa Urquiza	3.316	3.148	9,2

/// 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*.

3.3 Precio del m² de 3 ambientes

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar mostraron un valor de USD 3.356 por m², en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Belgrano (USD 4.658) y Recoleta (USD 4.505); en tanto que cercanas al valor promedio se alzaron las propiedades de Caballito y Villa Urquiza y el valor más bajo se registró en Liniers (USD 2.772).

Para los departamentos de 3 ambientes usados, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.728 por m². Comparativamente, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.973), seguido de Palermo (USD 3.472) y Núñez (USD 3.463). Con los valores más bajos se ubicaron Constitución (USD 1.761), Parque Avellaneda (USD 1.797) y Boca (USD 1.878). En tanto, Caballito y Villa del Parque mostraron precios por m² cercanos 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 4,7%. Las valorizaciones más significativas se verificaron en Villa del Parque y Villa Devoto (14,4% y 13,0%, respectivamente).

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. 4to. trimestre de 2018

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.356	2.728	4,7
Almagro	3.098	2.511	7,7
Balvanera	///	2.128	7,7
Barracas	///	2.329	1,1
Belgrano	4.658	3.419	5,7
Boca	///	1.878	12,7
Boedo	///	2.232	3,2
Caballito	3.402	2.780	9,5
Chacarita	///	2.847	8,1
Colegiales	///	3.209	2,3
Constitución	///	1.761	2,9
Flores	2.842	2.192	5,6
Floresta	///	2.046	6,5
Liniers	2.772	2.067	11,4
Monte Castro	///	2.496	10,5
Montserrat	///	2.200	6,1
Núñez	4.076	3.463	4,4
Palermo	4.249	3.472	4,2
Parque Avellaneda	///	1.797	2,3
Parque Chacabuco	///	2.414	0,5
Puerto Madero	///	5.973	0,2
Recoleta	4.505	3.305	3,2
Retiro	///	3.261	5,5
Saavedra	2.963	2.914	11,6
San Cristóbal	///	2.197	7,8
San Nicolás	///	2.220	0,6
San Telmo	///	2.300	10,1
Vélez Sarsfield	///	2.119	9,1
Villa Crespo	3.281	2.618	8,6
Villa del Parque	3.035	2.632	14,4
Villa Devoto	///	2.849	13,0
Villa Gral. Mitre	///	2.371	10,6
Villa Luro	///	2.257	12,8
Villa Ortúzar	///	3.057	8,7
Villa Pueyrredón	///	2.602	12,5
Villa Santa Rita	///	2.471	11,5
Villa Urquiza	3.423	3.337	11,7

/// 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 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 10, con una diferencia de USD 1.650 por m² entre ambos extremos. Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 35 m² superó por USD 57.750 a uno de la Comuna 10 (USD 146.685 *versus* USD 88.935).

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 3, con una diferencia de precio de USD 75.060 para una unidad tipo de 45 m² (USD 192.555 contra USD 117.495).

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 139.444 (USD 319.855 contra USD 180.411).

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. 4to. trimestre de 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.162	3.225	3.356
Comuna 1	3.434	3.956	3.729
Comuna 2	4.191	4.279	4.505
Comuna 3	2.551	2.611	2.541
Comuna 4	2.624	2.753	2.721
Comuna 5	2.942	3.104	3.082
Comuna 6	3.125	3.296	3.402
Comuna 7	2.645	2.776	2.813
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.615	2.726	2.750
Comuna 10	2.541	2.631	2.656
Comuna 11	2.810	2.819	2.925
Comuna 12	3.280	3.265	3.275
Comuna 13	3.905	3.847	4.396
Comuna 14	3.717	3.928	4.249
Comuna 15	3.115	3.188	3.243

/// 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 el valor más elevado en la Comuna 14 para todos los segmentos. Los valores más bajos se ubicaron en el sur de la Ciudad: Comuna 9 para las unidades de 1 ambiente, Comuna 4 para las de 2 y Comuna 8 para los 3 ambientes³.

Las brechas de precios entre los departamentos más y menos valorizados de cada segmento alcanzaron USD 48.192 para un monoambiente usado de 32 m² (USD 120.160 contra USD 71.968); USD 67.209 para una unidad de 1 dormitorio de 43 m² (USD 157.810 contra USD 90.601) y USD 149.328 para un departamento base de 3 ambientes de 68 m² (USD 236.096 contra USD 86.768).

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. 4to. trimestre de 2018

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.041	2.878	2.728
Comuna 1	2.741	3.081	2.989
Comuna 2	3.541	3.460	3.305
Comuna 3	2.561	2.289	2.141
Comuna 4	2.366	2.107	2.099
Comuna 5	2.918	2.652	2.472
Comuna 6	3.040	2.895	2.780
Comuna 7	2.663	2.454	2.240
Comuna 8	///	///	1.276
Comuna 9	2.249	2.221	2.059
Comuna 10	2.592	2.278	2.225
Comuna 11	2.791	2.590	2.638
Comuna 12	3.153	3.161	3.135
Comuna 13	3.595	3.495	3.388
Comuna 14	3.755	3.670	3.472
Comuna 15	3.089	2.868	2.683

/// 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 cuarto trimestre de 2018 fue 12.016 y significó un descenso del 42,2% respecto de igual período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones ascendió a \$53.382,7 millones, guarismo que significó un alza interanual del 3,9%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$4,4 millones, equivalente a un valor en moneda extranjera de USD 116.269.

Cabe recordar que la recuperación evidenciada por el mercado de transacciones inmobiliarias que se inició en

el segundo trimestre de 2015 se detuvo a mediados de 2018 tras doce parciales consecutivos de crecimiento, encontrando su segunda caída trimestral en octubre/diciembre.

Por el lado de las escrituras hipotecarias, se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 964 actos, equivalentes a un importante descenso interanual del 85,0%, el segundo luego de once trimestres seguidos en alza y tras las tasas excepcionalmente elevadas registradas durante 2017 y comienzos de 2018.

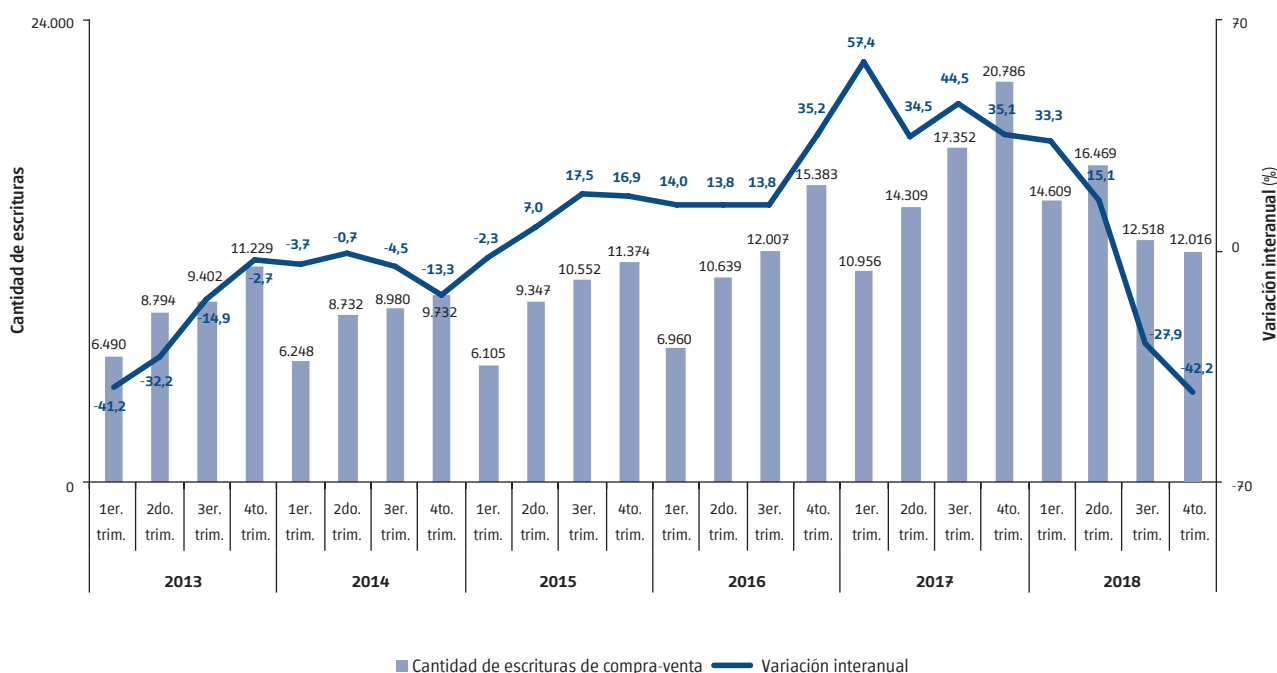
Cuadro 5.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017/4to. trimestre de 2018

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
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	12.518	-27,9	50.618,4	24,6
4/2018	12.016	-42,2	53.382,7	3,9

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 2013/4to. 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

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



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)