

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 1er. trimestre de 2019

Informe
de resultados | 1366



Junio de 2019



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

Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2019 se observó un comportamiento dispar en el precio del m² en venta de departamentos, con incrementos interanuales en las unidades usadas y descensos o estancamiento en las propiedades a estrenar. Producto de esto, prácticamente no hubo variación promedio para el total de unidades en venta (0,1%), guarismo que confirma la tendencia a la desaceleración en la marcha ascendente de los precios evidenciado en los tres trimestres previos.

El precio del m² en la Ciudad para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.127, valor que no sufrió variaciones con respecto a igual período de 2018, mientras que las unidades usadas alcanzaron un valor del m² de USD 3.073, con un crecimiento del 2,5% –el más alto del trimestre–.

Los departamentos de 2 ambientes a estrenar arrojaron un valor del m² de USD 3.216 y USD 2.862 los usados, con una caída interanual del 0,9% en el primer caso y un incremento del 0,7%, en el segundo.

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.288 para el conjunto a estrenar y USD 2.756 para el usado; en cuanto a la trayectoria anual, las variaciones respectivas se ubicaron en -3,7% y 1,7%.

Por último, las escrituras de compra-venta realizadas en el primer trimestre de 2019 totalizaron 6.908, equivalentes a un marcado descenso del 52,9% respecto del mismo período de 2018. Los actos hipotecarios volvieron a mostrar una fuerte reducción, con una variación interanual negativa del 89,6% (equivalente a solo 588 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 m ² de 1 ambiente	8
3.2	Precio del m ² de 2 ambientes	9
3.3	Precio del m ² 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. 1er. trimestre de 2019

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 2019. 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.

2. Departamentos en venta en la Ciudad

2.1 Distribución de la oferta de unidades

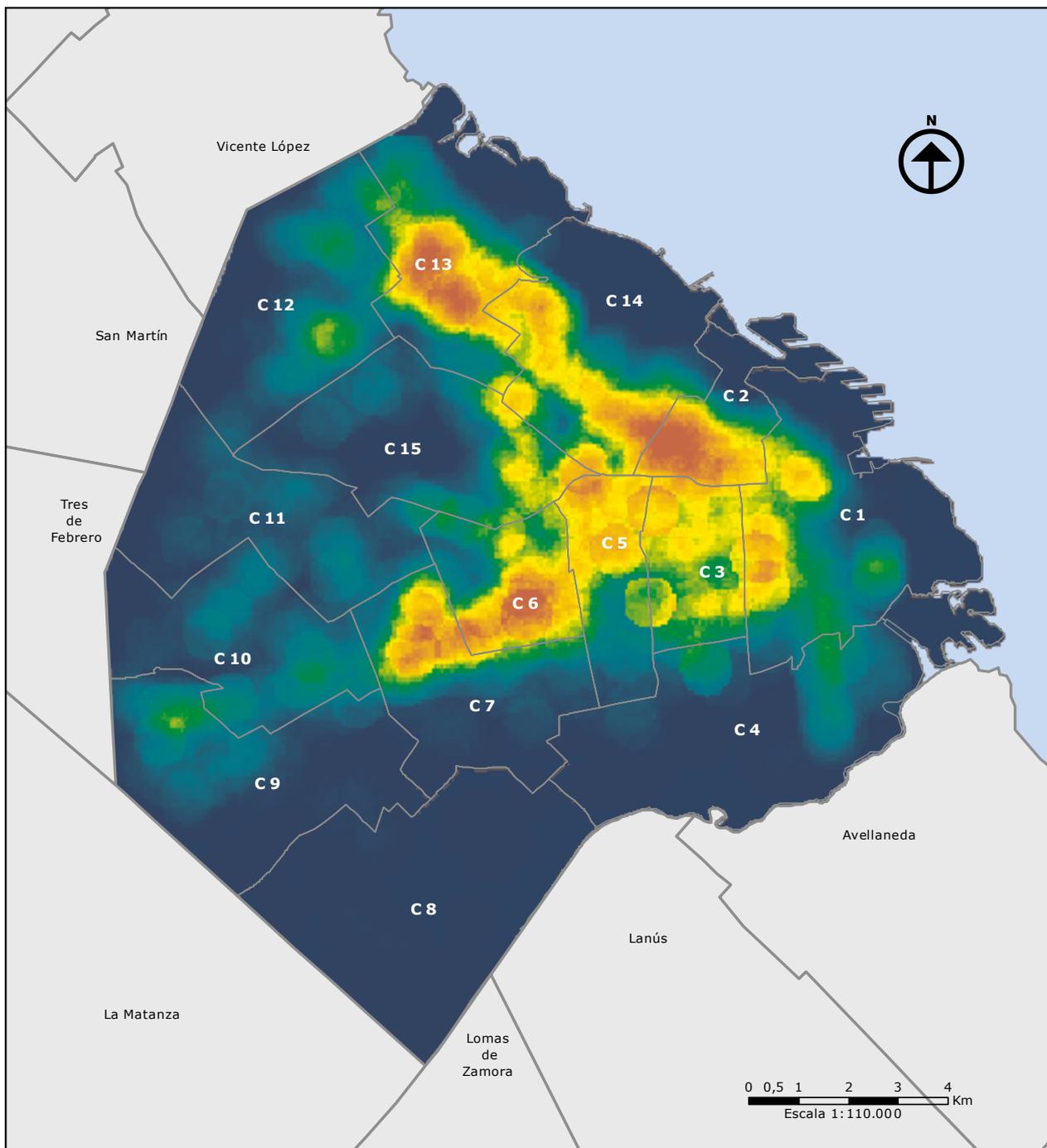
En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en venta disponible en el sistema *Argenprop* muestra estructuralmente una fuerte concentración en el corredor norte junto a enclaves específicos del centro de la Ciudad, en donde se 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 del trimestre, 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 (5,9 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 Las Heras. Asimismo, 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) y otra en la Comuna 6, en Av. Rivadavia y Av. Acoyte en el barrio de Caballito. Otras zonas con importante concentración se ubican, principalmente, en los trazados que unen los nodos anteriormente mencionados: en Av. Santa Fe en el barrio de Palermo; en Av. Estado de Israel y Av. Corrientes, en Almagro/Villa Crespo (Comunas 5 y 15); en Av. Medrano y Av. Rivadavia en la Comuna 5; en Sarmiento y Gallo, entre las Comunas 3 y 5; así también en otras áreas como Dorrego y Av. Córdoba (entre las Comunas 14 y 15); en la zona entre Av. Rivadavia, Av. Independencia, Av. Entre Ríos y Av. 9 de Julio (Comunas 1) y, por último, en la extensión de Av. Rivadavia en la Comuna 7.

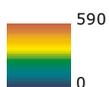
En el extremo opuesto, se observan grandes áreas de nula o escasa concentración en los bordes norte y sur de la Ciudad y en la zona de Agronomía. El primero de los casos tiene que ver exclusivamente con la presencia de espacios verdes, en tanto que en el centro y sur se relaciona también con la predominancia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

¹ Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop* entre enero y marzo de 2019.

Mapa 2.1 Concentración espacial de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019



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*.

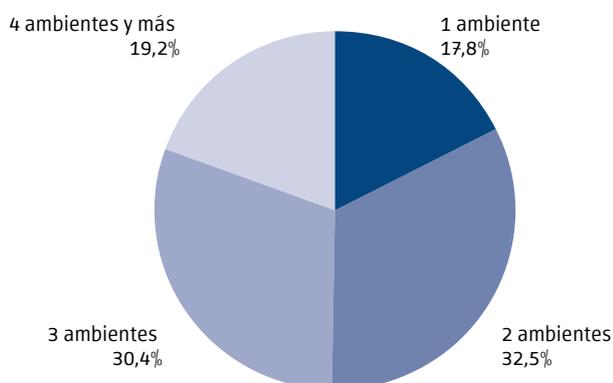
Por cantidad de publicaciones, los registros muestran que Palermo y Caballito explicaron en forma conjunta el 21,3% del total y junto a Recoleta, Belgrano, Flores, Balvanera y Almagro, todos barrios con oferta superior a las 1.000 unidades, abarcaron el 52% del total publicado. En oposición, 33 barrios (con aportes individuales inferiores al 2,0%) explicaron el 25,9% de la oferta de departamentos en venta entre enero y marzo; evidenciando, en forma conjunta, un peso significativamente menor al de los siete más importantes. De modo similar, Palermo y Caballito explicaron poco más de la quinta parte de la superficie ofertada en la Ciudad (22,8%) y junto a Recoleta y Belgrano alcanzaron una incidencia del 40,1% 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 32,5% del total de publicaciones. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (30,4%), 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.

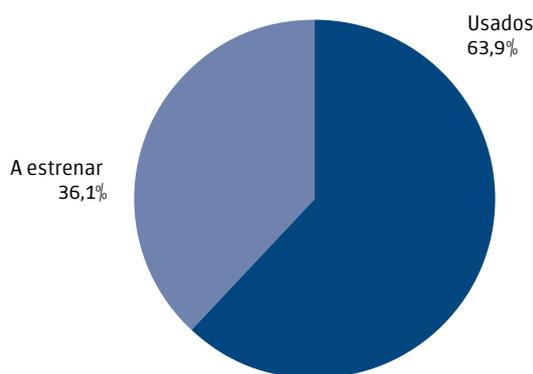
Si se analiza la oferta de departamentos en venta por tipo, se observa la preponderancia de las unidades usadas que representaron el 63,9% del mercado, un registro apenas superior al promedio de 2018 que, no obstante, se encuentra por debajo de los valores anuales de 2015. Visto de otro modo, las unidades 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 38,5%.

Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019



Nota: datos provisorios.
La suma de los valores parciales difiere 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. 1er. trimestre de 2019



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 destaca la Comuna 2 (Recoleta), por presentar un patrón de composición específico y distinto de la oferta promedio, 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 11,7 puntos porcentuales –p.p.– y 13,4 p.p. la participación promedio de cada segmento. En las Comunas 13, 14, y 6, también se advirtió una mayor presencia relativa de departamentos de mayores dimensiones al tiempo que en las Comunas 1, 13, 4, 14 y 3 las unidades usadas registraron participaciones mayores a la media de la Ciudad.

En oposición a Recoleta, se destaca el entramado de barrios que conforman las Comunas 3 y 1, junto a la Comuna 15, donde la oferta de monoambientes alcanzó incidencias muy superiores al promedio. Por su parte, se observa sobrerrepresentación de departamentos a estrenar en las comunas del oeste (9, 7 y 10) y en menor medida en la 15.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
Promedio Ciudad	100,0	17,8	32,5	30,4	19,2	100,0	63,9	36,1
Comuna 1	100,0	22,6	31,5	27,5	18,4	100,0	69,9	30,1
Comuna 2	100,0	15,1	25,9	28,1	30,9	100,0	77,3	22,7
Comuna 3	100,0	23,2	31,0	29,4	16,4	100,0	65,3	34,7
Comuna 4	100,0	16,3	38,0	31,1	14,6	100,0	67,6	32,4
Comuna 5	100,0	15,9	34,6	34,2	15,3	100,0	63,7	36,3
Comuna 6	100,0	11,8	30,0	35,9	22,3	100,0	59,7	40,3
Comuna 7	100,0	20,2	32,4	29,9	17,5	100,0	54,4	45,6
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	15,0	33,0	38,3	13,7	100,0	51,6	48,4
Comuna 10	100,0	19,3	38,8	30,2	11,8	100,0	54,7	45,3
Comuna 11	100,0	15,3	38,4	32,9	13,3	100,0	61,8	38,2
Comuna 12	100,0	18,6	40,3	29,0	12,1	100,0	57,1	42,9
Comuna 13	100,0	15,4	30,0	30,7	23,9	100,0	68,5	31,5
Comuna 14	100,0	17,4	31,3	27,8	23,6	100,0	67,0	33,0
Comuna 15	100,0	22,5	35,3	27,2	15,1	100,0	56,5	43,5

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

Nota: datos provisorios.

La disponibilidad de registros de la Comuna 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 80,7% del total de propiedades en venta y el 65,5% de la superficie total.

En cuanto al precio del m², se verificó un comportamiento dispar entre el segmento a estrenar y el usado: si bien ambos conjuntos vienen registrando una desaceleración en la marcha de sus precios desde hace varios meses, en la comparación interanual las propiedades usadas muestran registros aún en alza, mientras que, en conjunto, los precios de los departamentos a estrenar disminuyeron. Así, dado un precio del m² para los monoambientes a estrenar casi sin alteraciones (USD 3.127), sí hubo caídas en los dos y tres ambientes: -0,9% (USD 3.216) y -3,7% (USD 3.288), respectivamente. De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 107.962, las propiedades de 2 ambientes en USD 146.042 y las de 3, en USD 229.276.

El conjunto de los departamentos usados mostró ascensos interanuales en el precio del m²: 2,5% para las unidades de 1 ambiente (USD 3.073), 0,7% para las de 2 ambientes (USD 2.862) y 1,7% para los 3 ambientes (USD 2.756). En promedio, una unidad de 1 ambiente usada alcanzó un valor de publicación de USD 98.673 y USD 122.233 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue de USD 185.932.

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 70 m² y 67 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 18 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 2019

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	3.127	0,0	35	///	107.962
1 ambiente usado	3.073	2,5	32	19	98.673
2 ambientes a estrenar	3.216	-0,9	45	///	146.042
2 ambientes usados	2.862	0,7	43	29	122.233
3 ambientes a estrenar	3.288	-3,7	70	///	229.276
3 ambientes usados	2.756	1,7	67	37	185.932

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

0,0 Dato igual a cero por redondeo de cifra positiva.

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 3.127 por m². A nivel barrial², Recoleta (USD 4.164) y Belgrano (USD 3.875) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron San Cristóbal (USD 2.603) y Flores (USD 2.696); 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 3.073 para el conjunto de la Ciudad. Por barrio, Palermo (USD 3.738), Belgrano (USD 3.666) y Recoleta (USD 3.529) fueron los más caros.

Los menores precios se registraron en San Cristóbal (USD 2.404), San Nicolás (USD 2.592) y Balvanera (USD 2.619). Nuevamente, Villa Crespo y Caballito fueron los barrios con valores cercanos a la media.

En relación con la dinámica interanual del precio de los monoambientes usados, la Ciudad mostró un incremento en el valor del m² del 2,5% pero con caídas en algunos de los barrios más importantes. El crecimiento fue más dinámico en Balvanera (6,4%), Villa Urquiza (6,0%) y Flores (5,9%), en tanto que en Retiro, Caballito, San Cristóbal y Villa Crespo se evidenciaron contracciones entre 2,3% y 0,8%.

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 2019

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.127	3.073	2,5
Balvanera	2.772	2.619	6,4
Belgrano	3.875	3.666	1,8
Caballito	3.156	2.955	-1,8
Flores	2.696	2.633	5,9
Montserrat	2.793	2.693	1,7
Palermo	3.788	3.738	2,4
Recoleta	4.164	3.529	4,1
Retiro	///	3.449	-2,3
San Cristóbal	2.603	2.404	-1,7
San Nicolás	3.040	2.592	3,7
Villa Crespo	3.208	2.988	-0,8
Villa Urquiza	3.322	3.290	6,0

/// 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*.

3.2 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 3.216. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.165), Belgrano (USD 4.032), Palermo (USD 3.846) y Núñez (USD 3.733). Por su parte, Saavedra y Almagro exhibieron precios que rondaron el promedio Ciudad; mientras que los valores más bajos del m² se registraron en San Cristóbal (USD 2.482) y Boedo (USD 2.745).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia del distrito alcanzó USD 2.862 por m², con un valor máximo en Puerto Madero (USD 6.389), seguido de Palermo (USD 3.640) y Núñez (USD 3.575); y los mínimos precios ubicados en Constitución y Floresta (USD 1.916 y USD 2.072, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Villa Devoto, Chacarita y Caballito.

En el marco de un aumento del 0,7% para el conjunto de la Ciudad, las mayores valorizaciones del m² de los usados se dieron barrios del oeste como Villa del Parque y Villa Devoto (superiores al 10%); en el otro extremo la caída más importante se advirtió en Floresta (-4,1%) y otras en barrios destacados como Recoleta (-2,2%), Parque Chacabuco (-1,8%) y Belgrano (-1,3%).

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 2019

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.216	2.862	0,7
Almagro	3.193	2.695	0,5
Balvanera	2.871	2.245	2,2
Barracas	///	2.490	5,1
Belgrano	4.032	3.430	-1,3
Boedo	2.745	2.481	0,7
Caballito	3.414	2.854	3,4
Chacarita	///	2.860	1,0
Colegiales	3.712	3.524	7,4
Constitución	///	1.916	1,3
Flores	2.746	2.402	3,8
Floresta	///	2.072	-4,1
Montserrat	///	2.346	1,1
Núñez	3.733	3.575	-0,3
Palermo	3.846	3.640	-0,0
Parque Chacabuco	2.752	2.484	-1,8
Parque Patricios	///	2.217	7,8
Puerto Madero	///	6.389	5,1
Recoleta	4.165	3.418	-2,2
Retiro	///	3.104	3,1
Saavedra	3.209	3.169	5,0
San Cristóbal	2.482	2.294	4,2
San Nicolás	2.830	2.447	5,7
San Telmo	///	2.466	-0,9
Vélez Sarsfield	///	2.232	-1,4
Villa Crespo	3.309	2.778	1,6
Villa del Parque	///	2.683	11,2
Villa Devoto	///	2.863	10,3
Villa Gral. Mitre	///	2.353	3,6
Villa Luro	2.756	2.393	2,3
Villa Santa Rita	///	2.498	6,9
Villa Urquiza	3.424	3.118	0,1

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo. -0,0 Dato igual a cero por redondeo de cifra negativa.

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 3.288 por m², en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Belgrano (USD 4.339), Palermo (USD 4.324) y Recoleta (USD 4.079); en tanto que cercanas al valor promedio se alzaron las propiedades de Caballito, Villa Urquiza y Villa Crespo, y el valor más bajo se registró en San Cristóbal (USD 2.486).

Para los departamentos de 3 ambientes usados, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.756 por m². Comparativamente, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.853), seguido de Belgrano (USD 3.447), Núñez (USD 3.421) y Palermo (USD 3.413). Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.322), Constitución (USD 1.760) y Parque Patricios (USD 1.917). En tanto, Caballito y Villa Pueyrredón 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 1,7%. Nuevamente las valorizaciones más significativas se verificaron en barrios del oeste, Villa Devoto y Villa Santa Rita en este caso creciendo más de un 12%. También en este segmento hubo caídas del precio por m² en barrios importantes como Palermo y Recoleta.

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 2019

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.288	2.756	1,7
Almagro	2.974	2.521	4,7
Balvanera	2.544	2.147	6,1
Barracas	///	2.420	7,6
Belgrano	4.339	3.447	1,7
Boedo	///	2.385	6,4
Caballito	3.404	2.774	3,5
Chacarita	///	2.874	8,2
Colegiales	3.776	3.200	0,2
Constitución	///	1.760	-0,0
Flores	2.872	2.284	5,2
Floresta	///	2.091	6,6
Liniers	2.830	2.089	7,9
Monte Castro	///	2.380	1,6
Montserrat	///	2.154	1,1
Núñez	3.673	3.421	2,3
Palermo	4.324	3.413	-5,2
Parque Chacabuco	///	2.527	2,4
Parque Patricios	///	1.917	0,2
Puerto Madero	///	5.853	-2,9
Recoleta	4.079	3.268	-1,7
Retiro	///	3.327	7,9
Saavedra	3.094	2.876	-0,5
San Cristóbal	2.486	2.197	-0,0
San Nicolás	///	2.270	1,8
San Telmo	///	2.323	5,8
Vélez Sarsfield	///	2.157	8,6
Villa Crespo	3.135	2.585	4,5
Villa del Parque	///	2.617	8,1
Villa Devoto	///	2.952	12,6
Villa Gral. Mitre	///	2.338	1,3
Villa Lugano	///	1.322	8,3
Villa Luro	///	2.346	9,4
Villa Pueyrredón	///	2.665	7,4
Villa Santa Rita	///	2.433	12,3
Villa Urquiza	3.426	3.293	4,5

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

-0,0 Dato igual a cero por redondeo de cifra negativa.

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 1.582 por m² entre ambos extremos. Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 35 m² superó por USD 55.370 a uno de la Comuna 10 (USD 145.740 *versus* USD 90.370).

En las unidades de 2 ambientes, también el precio más alto del m² le perteneció a la Comuna 2 y el más bajo a la Comuna 10, con una distancia de USD 1.523 por m² entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 68.535 para una unidad tipo de 45 m² (USD 187.425 contra USD 118.890).

Finalmente, en los departamentos de 3 ambientes nuevos el valor más elevado del m² se encontró en la Comuna 14, mientras que el mínimo se ubicó en la 3, lo cual determinó una brecha del precio por m² de USD 1.810, diferencia que equivale, para un departamento base de 70 m², a USD 126.679 (USD 302.650 contra USD 175.972).

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	3.127	3.216	3.288
Comuna 1	3.421	4.083	3.280
Comuna 2	4.164	4.165	4.079
Comuna 3	2.661	2.649	2.514
Comuna 4	2.770	2.844	2.713
Comuna 5	2.806	3.062	2.981
Comuna 6	3.156	3.414	3.404
Comuna 7	2.692	2.748	2.863
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.654	2.671	2.771
Comuna 10	2.582	2.642	2.575
Comuna 11	2.912	2.761	2.767
Comuna 12	3.288	3.272	3.322
Comuna 13	3.810	3.906	4.099
Comuna 14	3.788	3.846	4.324
Comuna 15	3.178	3.214	3.115

/// 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 en todos los segmentos. 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 las de dos ambientes³.

Las brechas de precios del m² entre los departamentos más y menos valorizados de cada segmento alcanzaron USD 1.283 para los monoambientes usados, USD 1.438 para los de 2 ambientes y USD 1.933, para los de 3. Las mismas determinaron diferencias absolutas de precios de venta (entre la comuna más cara y la más barata) de USD 41.056 para una unidad de 1 ambiente de 32 m², USD 61.834 para una propiedad de 2 ambientes de 43 m², y USD 129.511 para un departamento base de 3 ambientes de 67 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 2019

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.073	2.862	2.756
Comuna 1	2.724	3.192	3.008
Comuna 2	3.529	3.418	3.268
Comuna 3	2.549	2.258	2.157
Comuna 4	2.455	2.202	2.189
Comuna 5	2.972	2.660	2.502
Comuna 6	2.955	2.854	2.774
Comuna 7	2.760	2.423	2.348
Comuna 8	///	///	1.480
Comuna 9	2.482	2.337	2.077
Comuna 10	2.466	2.270	2.209
Comuna 11	2.815	2.595	2.616
Comuna 12	3.262	3.163	3.115
Comuna 13	3.616	3.490	3.387
Comuna 14	3.738	3.640	3.413
Comuna 15	3.010	2.816	2.670

/// 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 2019 fue 6.908 y significó un descenso del 52,9% respecto de igual período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones ascendió a \$32.921 millones, guarismo que significó un caída interanual del 23,1%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$4,8 millones, equivalente a un valor en moneda extranjera de USD 116.416.

Cabe recordar que la recuperación evidenciada por el mercado de transacciones inmobiliarias iniciada en el segundo trimestre de 2015 se detuvo a mediados de

2018 tras trece parciales consecutivos de crecimiento. El período enero/marzo constituye el tercer trimestre negativo consecutivo, caracterizados por tasas de disminución progresivamente más elevadas.

Por el lado de las escrituras hipotecarias, se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 588 actos, equivalentes a un importante descenso interanual del 89,6%, el tercero 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. 1er.trimestre de 2018/1er. trimestre de 2019

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
1/2018	14.675	33,9	42.810	72,3
2/2018	16.469	15,1	56.570	76,0
3/2018	12.518	-27,9	50.618	24,6
4/2018	12.016	-42,2	53.383	3,9
1/2019	6.908	-52,9	32.921	-23,1

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 2013/1er. trimestre de 2019



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

Para consultas diríjase al
Departamento Documentación
y Atención al Usuario

Nuestras
redes