

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 2do. trimestre de 2019

Informe de resultados | 1387



Septiembre de 2019



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

Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2019 se observó un comportamiento desigual en el precio del m² en venta de departamentos, con un solo incremento interanual significativo para los monoambientes usados. En tanto, se verificaron subas menores para las unidades de 2 y 3 ambientes a estrenar y descensos para el resto de los segmentos. En cuanto a la dinámica conjunta, prácticamente no hubo cambio interanual (0,2%), tal como sucediera en el primer trimestre, luego de la desaceleración iniciada hace un año, en el segundo parcial de 2018.

El precio del m² para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.125, valor que disminuyó un 1,3% con respecto al mismo período de 2018, mientras que las unidades usadas alcanzaron un valor del m² de USD 3.089, con un crecimiento del 3,3% –el más alto del trimestre–.

Los departamentos de 2 ambientes a estrenar arrojaron un precio del m² de USD 3.266 y USD 2.831 los usados, con una suba interanual del 0,4% en el primer caso y un descenso del 1,2%, en el segundo.

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.365 para el conjunto a estrenar y USD 2.718 para el usado; en cuanto a la trayectoria interanual, las variaciones respectivas se ubicaron en 0,7% y -0,5%.

Por último, las escrituras de compra-venta realizadas en el segundo trimestre de 2019 totalizaron 8.667, que significaron un importante descenso del 47,4% respecto del mismo período de 2018. Los actos hipotecarios volvieron a mostrar una fuerte reducción, con una variación interanual negativa del 85,6% (equivalente a solo 659 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	9
4	Precio de departamentos en venta por comuna	10
5	Escrituras de compra-venta de inmuebles	11

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 2do. 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 segundo 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 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 del trimestre, la más extensa se corresponde con la mancha que se despliega principalmente en las Comunas 2 (Recoleta) y 14 (Palermo), respectivamente. Aquí se alcanza la mayor densidad (6,8 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, con una extensión más reducida, en la Comuna 13 correspondiente a parte del trazado de la Av. Cabildo (Belgrano y Núñez) y otra en la Comuna 6, en la intersección de 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. Estado de Israel y Av. Corrientes, en Almagro/Villa Crespo (Comunas 5 y 15); 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 (Comuna 1) y, por último, a lo largo de la 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.

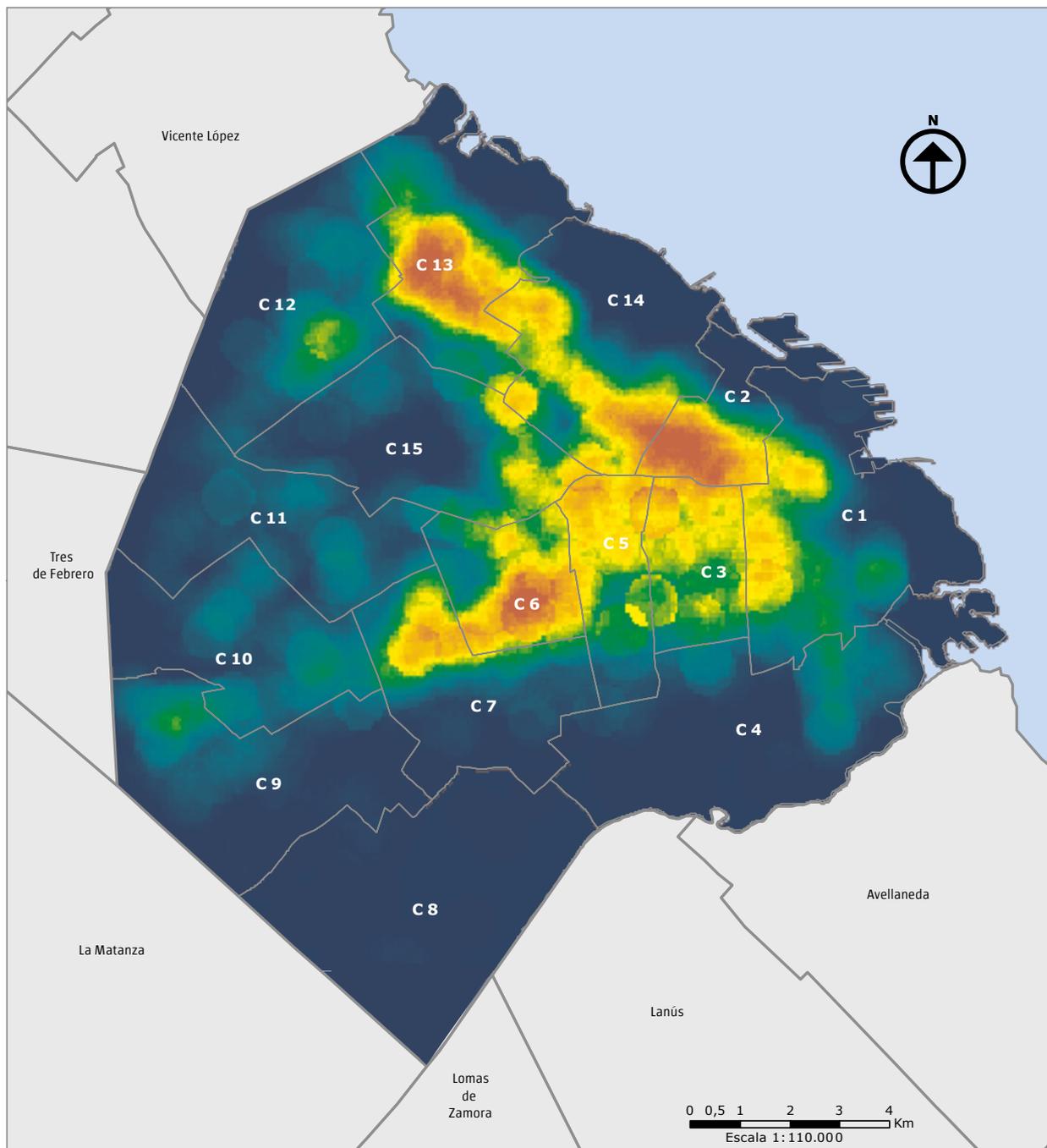
2. Departamentos en venta en la Ciudad

2.1 Distribución de la oferta de unidades

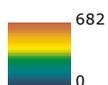
En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en venta disponible en el sistema *Argenprop* muestra estructuralmente una fuerte concentración en el corredor norte junto a enclaves específicos del centro de la Ciudad, en donde se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

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

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

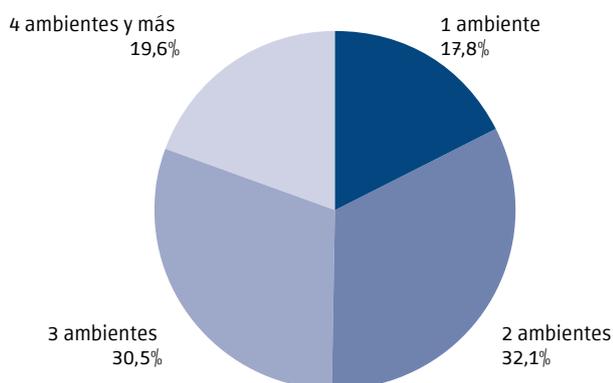
Por cantidad de publicaciones, los registros muestran que Palermo y Caballito –barrios que superan las 3.000 y 2.000 unidades en venta, respectivamente– explicaron el 22,4% del total y junto a Recoleta, Belgrano, Balvanera, Flores y Almagro (todos ellos con oferta superior a 1.000 unidades) conformaron el 53,1% del total publicado. En oposición, 34 barrios (con aportes individuales inferiores al 2,0%) explicaron el 27,1% de la oferta de departamentos en venta entre abril y junio; conjunto que evidenció 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 (23,7%) y sumados a Recoleta y Belgrano alcanzaron una incidencia del 41,6% 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 32,1% 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 19,6% 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 67,6% del mercado, un registro alto en comparación con los valores promedio de los últimos años. En 2018 la composición media de usados se ubicó en el 61,5% del total de publicaciones.

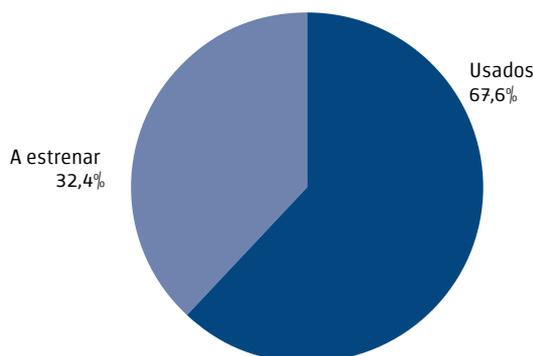
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2019



Nota: datos provisorios.

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

Gráfico 2.2 Distribución porcentual de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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. De esta manera, la participación porcentual de los departamentos de 4 ambientes y más, por un lado, y de las unidades usadas, por el otro, superó por 12,1 puntos porcentuales –p.p.– y 13,9 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 grandes dimensiones y, en contraposición, se destacó la Comuna 12 con la menor incidencia de estas unidades. Por otro lado, en las Comunas 1, 4, 13, 14 y 5 los departamentos usados registraron participaciones mayores a la media de la Ciudad, en tanto que la Comuna 9 mostró la menor.

Con relación a la oferta de monoambientes, en oposición a Recoleta que presenta el menor grado de incidencia, se destaca el entramado de barrios que conforman las Comunas 1, 3 y 15 con representaciones superiores al promedio. Finalmente, las Comunas 9, 12, 6 y 10 se destacan por una mayor presencia de departamentos a estrenar.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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	32,1	30,5	19,6	100,0	67,6	32,4
Comuna 1	100,0	23,4	29,6	27,9	19,0	100,0	75,8	24,2
Comuna 2	100,0	14,4	25,8	28,1	31,7	100,0	81,5	18,5
Comuna 3	100,0	22,8	32,9	27,8	16,4	100,0	64,1	35,9
Comuna 4	100,0	12,0	36,5	36,9	14,5	100,0	75,8	24,2
Comuna 5	100,0	16,8	34,3	32,6	16,2	100,0	67,9	32,1
Comuna 6	100,0	13,0	29,5	35,4	22,1	100,0	61,4	38,6
Comuna 7	100,0	17,1	30,7	33,0	19,1	100,0	62,5	37,5
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	15,9	31,9	37,2	15,0	100,0	55,0	45,0
Comuna 10	100,0	18,8	39,7	29,0	12,5	100,0	61,8	38,2
Comuna 11	100,0	13,3	40,9	31,5	14,4	100,0	64,7	35,3
Comuna 12	100,0	19,5	36,8	32,1	11,7	100,0	57,8	42,2
Comuna 13	100,0	16,2	31,6	28,7	23,4	100,0	71,8	28,2
Comuna 14	100,0	18,9	30,0	28,0	23,1	100,0	69,3	30,7
Comuna 15	100,0	22,0	36,2	27,2	14,5	100,0	61,9	38,1

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

Nota: datos provisionales.

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 8 de cada 10 publicaciones en oferta entre abril y junio. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 80,4% del total de propiedades en venta y el 64,6% 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 sólo las propiedades usadas de un ambiente mostraron registros con un alza significativa, mientras que para las de 2 y 3 ambientes usadas los precios cayeron. Por el lado de los departamentos a estrenar, bajó el precio por m² de los monoambientes a la vez que los de una y dos habitaciones mostraron una mínima suba.

Puntualmente, el valor del m² para los monoambientes a estrenar cayó un 1,3% (USD 3.125), mientras que hubo aumentos muy leves en los 2 y 3 ambientes: 0,4% (USD 3.266) y 0,7% (USD 3.365), respectivamente. De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 106.873, las propiedades de 2 ambientes en USD 148.100 y las de 3, en USD 236.555.

El conjunto de los departamentos usados únicamente mostró un ascenso interanual del 3,3% en el precio del m² para las unidades de 1 ambiente (USD 3.089); en tanto que para las de 2 y 3 ambientes hubo descensos respectivos del 1,2% (USD 2.831) y 0,5% (USD 2.718). Una propiedad usada de 1 ambiente alcanzó un valor promedio de publicación de USD 99.098 y USD 120.078 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue de USD 182.010.

Por su parte, las unidades a estrenar mostraron un tamaño medio más elevado que las usadas; así los monoambientes nuevos promediaron 34 m² contra 32 m² de los usados; para los 2 ambientes la relación fue de 45 m² y 42 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 38 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. 2do. trimestre de 2019

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	3.125	-1,3	34	///	106.873
1 ambiente usado	3.089	3,3	32	20	99.098
2 ambientes a estrenar	3.266	0,4	45	///	148.100
2 ambientes usados	2.831	-1,2	42	30	120.078
3 ambientes a estrenar	3.365	0,7	70	///	236.555
3 ambientes usados	2.718	-0,5	67	38	182.010

/// 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 3.125 por m². A nivel barrial², Recoleta (USD 3.969) y Belgrano (USD 3.888) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron San Cristóbal (USD 2.601) y Flores (USD 2.729); en tanto Almagro, Caballito y San Nicolás 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 3.089 para el conjunto de la Ciudad. Por barrio, Palermo (USD 3.784), Recoleta (USD 3.573) y Belgrano (USD 3.531) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en San Cristóbal (USD 2.319), Balvanera (USD 2.596) y San Nicolás (USD 2.608). Nuevamente, Caballito y Almagro 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 3,3% pero con caídas en algunos de los barrios más representados. El crecimiento fue más dinámico en Flores (8,3%), Montserrat (6,2%) y Almagro (6,0%), en tanto que se evidenciaron contracciones en Núñez (-6,9%), Belgrano (-5,0%) y San Cristóbal (-2,5%), entre otros.

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. 2do. trimestre de 2019

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.125	3.089	3,3
Almagro	3.101	2.900	6,0
Balvanera	2.799	2.596	3,6
Belgrano	3.888	3.531	-5,0
Caballito	3.049	2.962	-0,2
Flores	2.729	2.637	8,3
Montserrat	2.785	2.622	6,2
Núñez	3.613	3.526	-6,9
Palermo	3.723	3.784	3,3
Recoleta	3.969	3.573	1,2
San Cristóbal	2.601	2.319	-2,5
San Nicolás	3.034	2.608	-0,3
Villa Crespo	3.098	3.110	4,6
Villa Urquiza	3.106	3.370	-0,7

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 m² de 2 ambientes

El valor promedio del m² de los departamentos de 2 ambientes a estrenar en la Ciudad fue de USD 3.266. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.193), Belgrano y Palermo (USD 4.075, en ambos casos) y Núñez (USD 3.933). Por su parte, Villa Crespo y Almagro exhibieron precios que rondaron el promedio Ciudad; mientras que el valor más bajo del m² se registró en San Cristóbal (USD 2.466).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia del distrito alcanzó USD 2.831 por m², con un valor máximo en Puerto Madero (USD 6.319), seguido de Palermo (USD 3.594) y Núñez (USD 3.493); y los mínimos precios ubicados en Constitución y Boca (USD 1.872 y USD 1.893, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Caballito y Villa Crespo.

En el marco de un descenso del 1,2% para el conjunto de la Ciudad, la mayor parte de los barrios estudiados mostraron

caídas. Las más importantes se dieron en Recoleta (-6,6%), San Cristóbal (-6,5%) y San Telmo (-5,2%). Las valorizaciones más significativas del m² de los usados se observaron en Parque Patricios, Flores (3,0% en ambos casos) y San Nicolás (2,4%).

3.3 Precio del m² de 3 ambientes

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar mostraron un valor de USD 3.365 por m², en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Palermo (USD 4.408), Belgrano (USD 4.111) y Recoleta (USD 3.975); en tanto que cercanas al valor promedio se alzaron las propiedades de Caballito y Villa Crespo y los valores más bajos se registraron en Liniers (USD 2.808) y Flores (USD 2.829).

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. 2do. trimestre de 2019

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. 2do. trimestre de 2019

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.266	2.831	-1,2
Almagro	3.230	2.640	-4,2
Balvanera	2.745	2.272	-2,0
Barracas	///	2.536	0,2
Belgrano	4.075	3.431	-2,4
Boca	///	1.893	1,5
Boedo	2.750	2.423	-0,2
Caballito	3.322	2.780	-2,4
Colegiales	3.575	3.407	1,6
Constitución	///	1.872	-4,4
Flores	2.755	2.427	3,0
Floresta	///	2.099	-4,3
Montserrat	///	2.346	-1,1
Núñez	3.933	3.493	-4,3
Palermo	4.075	3.594	-4,1
Parque Chacabuco	2.738	2.480	-4,9
Parque Patricios	///	2.199	3,0
Puerto Madero	///	6.319	2,1
Recoleta	4.193	3.325	-6,6
Retiro	///	2.967	0,4
Saavedra	3.165	3.109	-4,7
San Cristóbal	2.466	2.235	-6,5
San Nicolás	///	2.470	2,4
San Telmo	///	2.369	-5,2
Vélez Sarsfield	///	2.289	-0,4
Villa Crespo	3.290	2.764	0,6
Villa Devoto	///	2.719	-3,3
Villa Luro	2.800	2.481	-0,1
Villa Urquiza	3.344	3.217	0,1

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

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.365	2.718	-0,5
Almagro	3.117	2.544	1,6
Balvanera	///	2.151	0,2
Barracas	///	2.419	7,3
Belgrano	4.111	3.309	-4,9
Boca	///	1.876	2,1
Boedo	///	2.294	1,1
Caballito	3.352	2.680	-2,6
Chacarita	///	2.700	-9,5
Colegiales	3.749	3.155	-2,8
Constitución	///	1.666	-4,8
Flores	2.829	2.260	1,9
Floresta	///	2.066	-0,6
Liniers	2.808	2.009	2,9
Monte Castro	///	2.407	4,4
Montserrat	///	2.131	-3,2
Núñez	3.833	3.281	-6,1
Palermo	4.408	3.426	-1,9
Parque Avellaneda	///	1.794	-6,6
Parque Chacabuco	///	2.463	0,5
Puerto Madero	///	5.923	-3,2
Recoleta	3.975	3.215	-3,0
Retiro	///	3.205	-1,5
Saavedra	///	3.088	1,2
San Cristóbal	///	2.217	1,2
San Nicolás	///	2.252	-2,2
San Telmo	///	2.310	-0,4
Vélez Sarsfield	///	2.101	0,9
Villa Crespo	3.275	2.549	1,5
Villa del Parque	///	2.564	-2,3
Villa Devoto	///	2.903	4,3
Villa Gral. Mitre	///	2.328	1,8
Villa Lugano	///	1.256	-1,3
Villa Luro	///	2.271	-2,5
Villa Santa Rita	///	2.454	3,7
Villa Urquiza	3.488	3.377	4,1

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

Para los departamentos de 3 ambientes usados, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.718 por m². Comparativamente, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.923), seguido de Palermo (USD 3.426), Villa Urquiza (USD 3.377) y Belgrano (USD 3.309). Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.256), Constitución (USD 1.666) y Parque Avellaneda (USD 1.794). En tanto, Chacarita y Caballito mostraron precios por m² cercanos a la media de la Ciudad.

La trayectoria interanual de las propiedades usadas de 2 dormitorios indica una retracción para el conjunto de la Ciudad del -0,5%. En este marco, las valorizaciones más significativas se verificaron en Barracas (7,3%), Monte Castro (4,4%) y Villa Devoto (4,3%). En oposición, hubo caídas del precio por m² en Chacarita (-9,5%), Parque Avellaneda (-6,6%), Núñez (-6,1%) y Belgrano (-4,9%), entre otras.

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 1.398 por m² entre ambos extremos. Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 34 m² superó por USD 47.532 a uno de la Comuna 10 (USD 134.946 *versus* USD 87.414).

En las unidades de 2 ambientes, el precio más alto del m² le perteneció a la Comuna 1 mientras que el más bajo fue de la Comuna 11, con una distancia de USD 1.723 por m² entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 77.535 para una unidad tipo de 45 m² (USD 193.410 contra USD 115.875).

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 1.827, diferencia que equivale, para un departamento base de 70 m², a USD 127.890 (USD 308.560 contra USD 180.670). 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 9 para las unidades de 1 ambiente, Comuna 4 para las de 2 y Comuna 8 para los departamentos de dos habitaciones³.

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.

Las brechas de precios del m² entre los departamentos más y menos valorizados de cada segmento alcanzaron USD 1.423 para los monoambientes usados, USD 1.415 para los 2 ambientes y USD 2.057 para los 3. Las mismas determinaron diferencias absolutas de precios de venta de USD 45.536 para una unidad de 1 ambiente de 32 m², USD 59.430 para una propiedad de 2 ambientes de 42 m² y USD 137.819 para un departamento base de 3 ambientes de 67 m².

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. 2do. trimestre de 2019

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.125	3.266	3.365
Comuna 1	3.537	4.298	3.767
Comuna 2	3.969	4.193	3.975
Comuna 3	2.678	2.602	2.581
Comuna 4	2.678	2.888	2.865
Comuna 5	2.696	3.089	3.090
Comuna 6	3.049	3.322	3.352
Comuna 7	2.689	2.750	2.833
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.594	2.648	2.745
Comuna 10	2.571	2.684	2.684
Comuna 11	2.809	2.575	2.801
Comuna 12	3.235	3.282	3.473
Comuna 13	3.715	3.957	3.980
Comuna 14	3.723	4.075	4.408
Comuna 15	3.106	3.243	3.292

/// 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 m² (dólares) de departamentos en venta usados de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2019

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.089	2.831	2.718
Comuna 1	3.082	2.986	2.985
Comuna 2	3.573	3.325	3.215
Comuna 3	2.524	2.263	2.162
Comuna 4	2.391	2.179	2.147
Comuna 5	2.871	2.595	2.507
Comuna 6	2.962	2.780	2.680
Comuna 7	2.737	2.439	2.308
Comuna 8	///	///	1.369
Comuna 9	2.361	2.285	1.974
Comuna 10	2.553	2.331	2.190
Comuna 11	2.712	2.601	2.592
Comuna 12	3.317	3.178	3.254
Comuna 13	3.512	3.441	3.270
Comuna 14	3.784	3.594	3.426
Comuna 15	3.121	2.777	2.590

/// 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 2019 fue de 8.667 y significó un descenso del 47,4% respecto del mismo período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones ascendió a \$44.872 millones, guarismo que significó una caída interanual del 20,7%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$5,2 millones, equivalente a un valor en moneda extranjera de USD 114.721.

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 abril/junio constituye el cuarto trimestre con resultados negativos, caracterizados por tasas de disminución elevadas.

Por el lado de las escrituras hipotecarias, se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 659 actos, equivalentes a un importante descenso interanual del 85,6%, el cuarto luego de once trimestres de alzas y tras las tasas excepcionalmente elevadas registradas durante 2017 y comienzos de 2018.

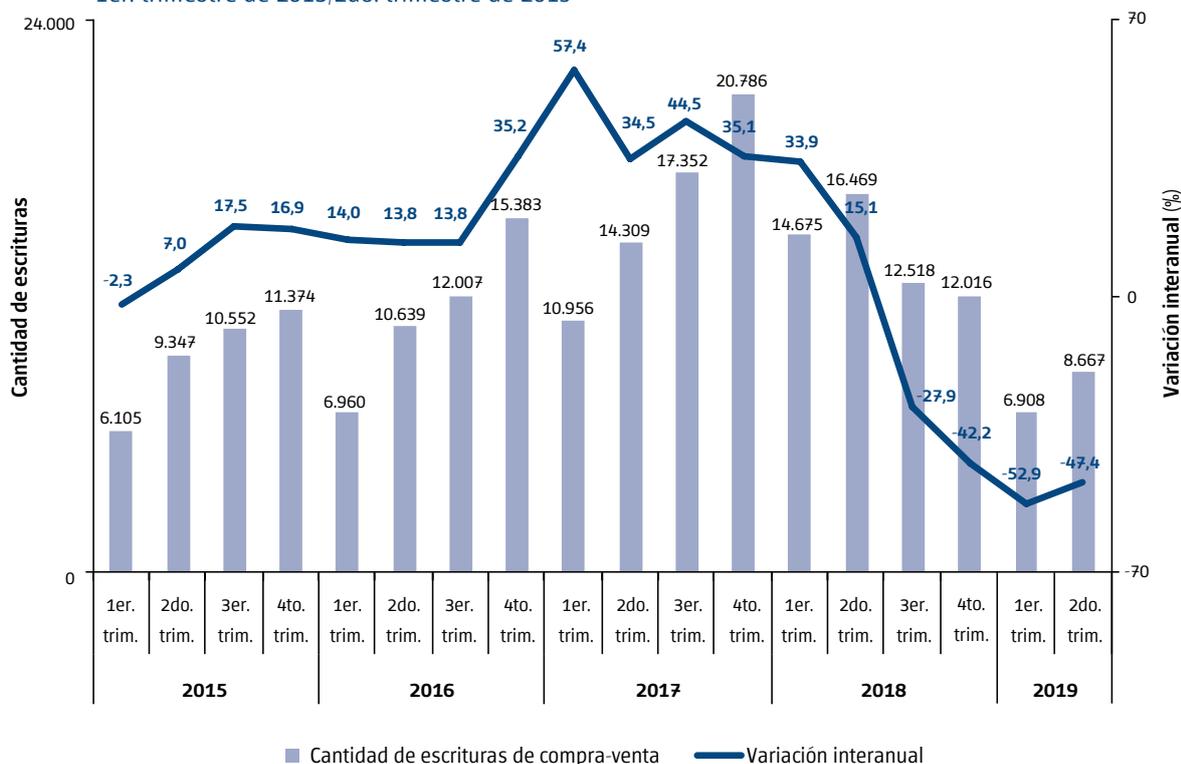
Cuadro 5.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2018/2do. trimestre de 2019

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
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	-22,6
2/2019	8.667	-47,4	44.872	-20,7

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 2015/2do. 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