

Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Informe
de resultados | 1436



Marzo de 2020



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

Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2019 se observó un descenso en el precio del m² de departamentos en venta en cuatro de los seis segmentos relevados, a excepción de los 2 ambientes a estrenar que mostraron un mínimo incremento interanual y los monoambientes a estrenar que no evidenciaron variaciones. Estos valores confirman el descenso de los precios verificado desde comienzos de 2019. La dinámica conjunta en el valor del m² arrojó una caída promedio del 2,4%.

El precio del m² para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.162, valor que se mantuvo estable con respecto al mismo período de 2018, mientras que las unidades usadas alcanzaron un valor del m² de USD 2.966, con una caída del 2,5%.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un precio del m² de USD 3.236 a estrenar y USD 2.750 los usados, con una mínima suba interanual del 0,3% en el primer caso y un descenso del 4,4%, en el segundo, el más pronunciado del período.

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.279 para el conjunto a estrenar y USD 2.643 para el usado; en cuanto a la trayectoria interanual, las correspondientes variaciones se ubicaron en -2,3% y -3,1%.

Por último, las escrituras de compra-venta realizadas en el cuarto trimestre de 2019 totalizaron 8.827, que significaron un descenso del 26,5% respecto del mismo período de 2018. Los actos hipotecarios ascendieron a 886 y mostraron una caída más moderada (-8,1%) luego de las fuertes reducciones verificadas desde mediados del año previo.

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. Ciudad de Buenos Aires 4to. 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 cuarto 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 (7,9 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 con una menor extensión 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; y, por último, una en Av. Estado de Israel y Av. Corrientes, en Almagro/Villa Crespo (Comunas 5 y 15). Otras zonas con importante concentración se ubican, principalmente, en los trazados que unen los nodos mencionados en las Comunas 3, 5, 14 y 15. Del mismo modo sobresalen focos a lo largo de la Av. Rivadavia en las Comuna 3 y 7, en el macrocentro y en las adyacencias de Av. Álvarez Thomas y Av. Congreso en Villa Urquiza (Comuna 12).

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.

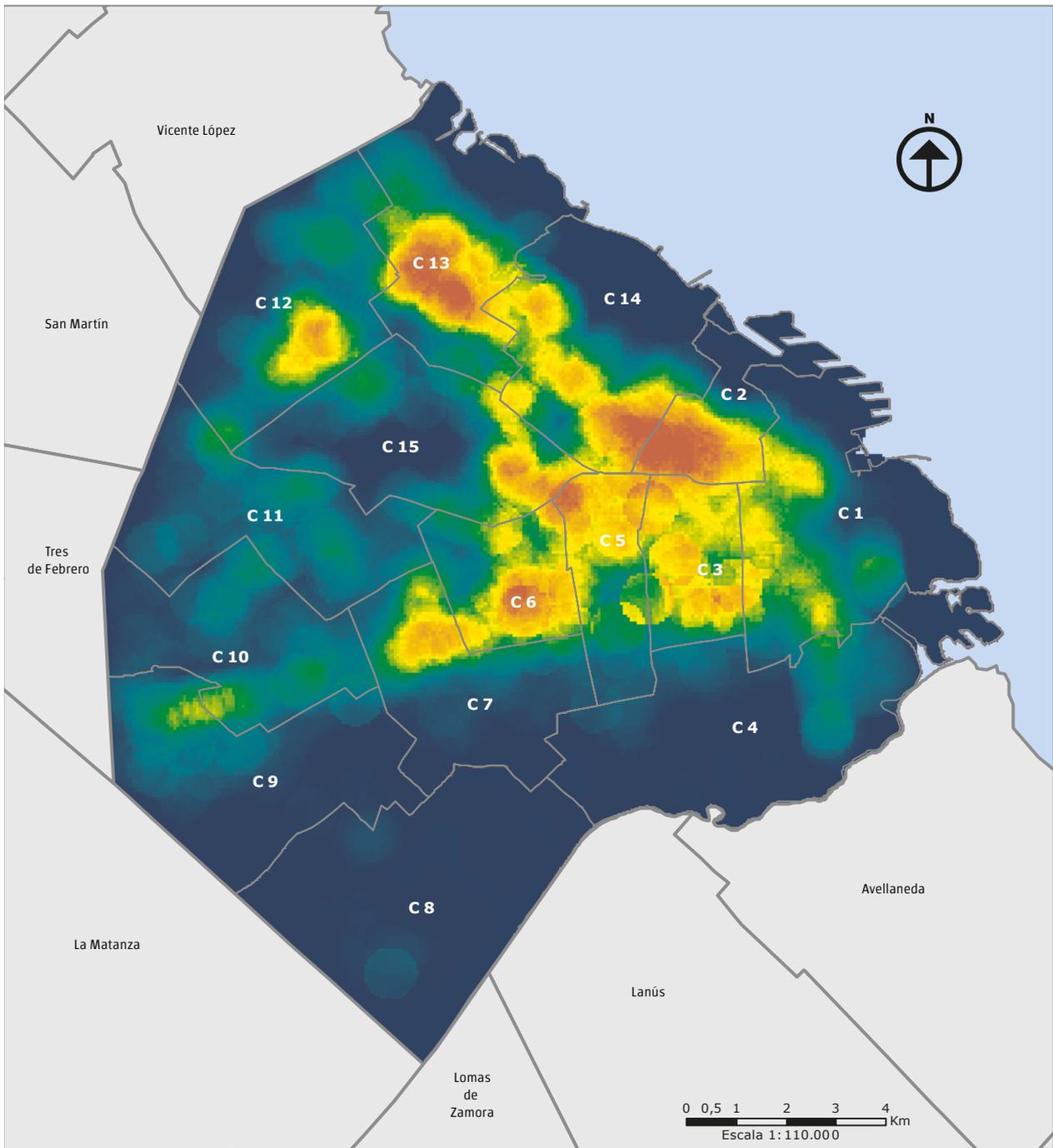
2. Departamentos en venta en la Ciudad

2.1 Distribución de la oferta de unidades

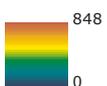
En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en venta disponible en el sistema *Argenprop* muestra estructuralmente una fuerte concentración en el corredor norte junto a enclaves específicos del centro de la Ciudad, asociados con avenidas, 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 2019.

Mapa 2.1 Concentración espacial de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 una 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 Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de Argenprop, datos provisorios.

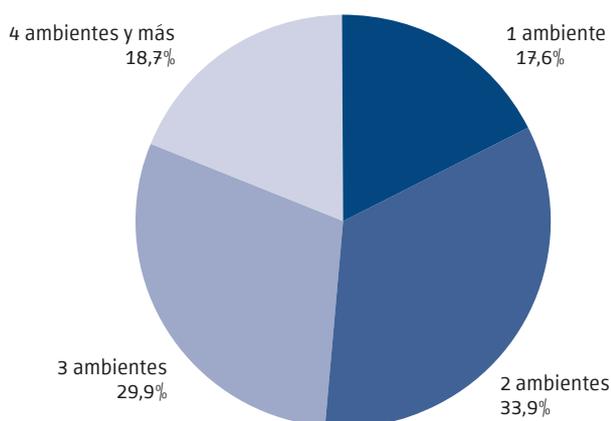
Por cantidad de publicaciones, los registros muestran que Palermo y Caballito –barrios que superan las 3.500 y 2.350 unidades en venta, respectivamente– explicaron el 19,8% del total y junto a Recoleta, Belgrano, Balvanera, Villa Crespo, Almagro y Flores (los dos primeros con oferta superior a 2.000 unidades) conformaron el 52,8% del total publicado. En oposición, 34 barrios (con aportes individuales inferiores al 2,0%) explicaron el 31,2% de la oferta de departamentos en venta entre octubre y diciembre; conjunto que evidenció un peso significativamente menor al de los ocho más destacados. De modo similar, Palermo y Recoleta explicaron poco más de la quinta parte de la superficie ofertada en la Ciudad (22,2%) y sumados a Caballito y Belgrano alcanzaron una incidencia del 38,3% 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 33,9% del total de publicaciones. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (29,9%), mientras que las de 4 ambientes y más compusieron el 18,7% del total y relegaron al conjunto de menor tamaño a la cuarta posición.

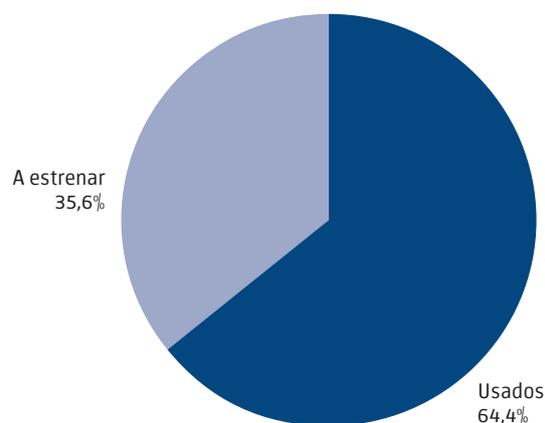
Si se analiza la oferta de departamentos en venta por tipo, se observa la preponderancia de las unidades usadas que representaron el 64,4% del mercado, un registro que se ubica por encima del promedio anual de los últimos años (60,5% en 2017 y 61,5% en 2018).

Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019



Nota: datos provisionarios.
La suma de los valores parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 2019



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

Al considerar 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 que lo distingue 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 14,3 puntos porcentuales –p.p.– y 16,9 p.p. la participación promedio de cada segmento. También las comunas 1 y 4 se destacan por la sobrerrepresentación del segmento de unidades usadas: 13,3 p.p. y 9,8 p.p. respectivamente.

En las Comunas 6 y 13 también se advierte una mayor presencia relativa de departamentos de grandes dimensiones, destacándose en contraste la Comuna 12 con la menor incidencia. Por otro lado sobresale la Comuna 9 con la mayor participación de unidades a estrenar (58,7%) como de unidades de 3 ambientes (9,1 p.p. superior a la media de la Ciudad).

Con relación a la oferta de monoambientes, la Comuna 6 (Caballito) presenta la menor incidencia en oposición al entramado de barrios que conforman las Comunas 3 y 15, con representaciones superiores al 20,0% en los dos casos. Finalmente, resaltan las Comunas 10, 12, 15 y 11 tanto por una sobrerrepresentación de departamentos de 2 ambientes como de unidades a estrenar y las Comunas 4 y 6 por el peso de las unidades de 2 habitaciones.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
Promedio Ciudad	100,0	17,6	33,9	29,9	18,7	100,0	64,4	35,6
Comuna 1	100,0	20,0	32,5	28,2	19,3	100,0	77,7	22,3
Comuna 2	100,0	14,7	24,6	27,7	33,0	100,0	81,3	18,7
Comuna 3	100,0	22,5	34,1	28,9	14,5	100,0	65,7	34,3
Comuna 4	100,0	13,0	34,0	36,3	16,7	100,0	74,1	25,9
Comuna 5	100,0	19,6	35,1	30,9	14,4	100,0	67,3	32,7
Comuna 6	100,0	12,2	31,5	33,3	23,1	100,0	62,6	37,4
Comuna 7	100,0	15,2	32,4	33,0	19,4	100,0	62,3	37,7
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	15,7	32,5	39,0	12,8	100,0	41,3	58,7
Comuna 10	100,0	18,3	40,6	28,6	12,5	100,0	51,7	48,3
Comuna 11	100,0	15,9	37,0	33,1	14,1	100,0	60,0	40,0
Comuna 12	100,0	19,0	39,9	30,0	11,1	100,0	56,7	43,3
Comuna 13	100,0	17,3	32,3	26,9	23,5	100,0	64,0	36,0
Comuna 14	100,0	18,0	33,8	26,6	21,7	100,0	63,8	36,2
Comuna 15	100,0	21,0	38,3	28,0	12,7	100,0	56,6	43,4

/// 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 Hacienda 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 octubre y diciembre. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 81,3% del total de propiedades en venta y el 65,8% de la superficie total.

En cuanto al precio del m², dentro del marco de descenso de los precios iniciado en 2019, la comparación interanual de los últimos meses del año arroja un escenario negativo para todos los segmentos del mercado de departamentos usados, junto a las unidades de 3 ambientes a estrenar. Las valorizaciones promedio de las propiedades a estrenar de 1 y 2 ambientes mostraron relatividad estabilidad.

Puntualmente, entre los departamentos a estrenar el valor del m² para los monoambientes no mostró variaciones (USD 3.162), hubo un mínimo aumento en los de 2 ambientes (0,3%, USD 3.236) y un descenso del 2,3% (USD 3.279) en los de 3 ambientes. De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 108.128, las propiedades de 2 ambientes en USD 146.016 y las de 3, en USD 227.793.

El conjunto de los departamentos usados mostró un descenso interanual en todos los segmentos: del 2,5% en el precio del m² para las unidades de 1 ambiente (USD 2.966); 4,4% para las de 2 ambientes (USD 2.750) y 3,1% (USD 2.643) las de 3. Una propiedad usada de 1 ambiente alcanzó un valor promedio de publicación de USD 95.087 y USD 116.634 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 175.415.

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 69 m² y 66 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. 4to. trimestre de 2019

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	3.162	-0,0	34	///	108.128
1 ambiente usado	2.966	-2,5	32	20	95.087
2 ambientes a estrenar	3.236	0,3	45	///	146.016
2 ambientes usados	2.750	-4,4	42	30	116.634
3 ambientes a estrenar	3.279	-2,3	69	///	227.793
3 ambientes usados	2.643	-3,1	66	38	175.415

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

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

Nota: datos provisorios.

Los valores se muestran redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 a nivel barrial², Recoleta (USD 3.858), Palermo (USD 3.835) y Belgrano (USD 3.773) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron San Cristóbal (USD 2.519), Balvanera (USD 2.801) y Flores (USD 2.821); en tanto Caballito y Villa Crespo mostraron precios en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m² de los departamentos usados de 1 ambiente, Palermo (USD 3.687), Núñez (USD 3.543) y Belgrano (USD 3.500) fueron los más caros. Los menores precios también se registraron en San Cristóbal (USD 2.318), Balvanera (USD 2.432) y Flores (USD 2.544). Al igual que para el segmento a estrenar, 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 una merma en el valor del m² del 2,5%, siendo más significativa en barrios como Balvanera (-7,0%), Almagro (-6,2%) y Retiro (-5,8%).

² El análisis de precio por barrio y por comuna 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 2019

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.162	2.966	-2,5
Almagro	3.024	2.773	-6,2
Balvanera	2.801	2.432	-7,0
Belgrano	3.773	3.500	-2,9
Caballito	3.235	2.915	-4,1
Chacarita	///	3.147	1,9
Colegiales	///	3.285	-5,6
Flores	2.821	2.544	1,4
Montserrat	2.929	2.611	-1,3
Núñez	3.736	3.543	-3,7
Palermo	3.835	3.687	-1,8
Recoleta	3.858	3.339	-5,7
Retiro	///	3.164	-5,8
Saavedra	3.281	3.055	-2,6
San Cristóbal	2.519	2.318	-3,3
San Nicolás	///	2.571	-2,5
Villa Crespo	3.071	2.958	-1,4
Villa Pueyrredón	///	2.889	-2,5
Villa Urquiza	3.429	3.241	0,2

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

3.2 Precio del m² de 2 ambientes

Para los departamentos de 2 ambientes, el valor del m² mostró los registros más altos en Recoleta (USD 4.028), Belgrano (USD 3.999) y Palermo (USD 3.873). 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 2.344) seguido por Vélez Sarsfield (USD 2.571) y Liniers (USD 2.706).

Para los 2 ambientes usados, Puerto Madero se alzó con el valor máximo (USD 6.016), seguido de Palermo (USD 3.466) y Núñez (USD 3.399); y los mínimos precios ubicados en Constitución, Floresta y Balvanera (USD 1.811, USD 2.102 y USD 2.174, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Villa Devoto, Caballito y Villa Pueyrredón.

En el marco de un descenso del 4,4% en el costo del m² para el conjunto de la Ciudad, los más importantes se dieron en Constitución y Colegiales (-7,8% en ambos casos) y Villa Pueyrredón (-6,6%). En la mitad de los barrios estudiados, las caídas de precios fueron más pronunciadas que la del promedio.

3.3 Precio del m² de 3 ambientes

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar alcanzaron los precios más elevados en Belgrano (USD 4.315), Palermo (USD 4.142) y Núñez (USD 3.909); en tanto que cercanas al valor promedio se alzaron las propiedades de Caballito y Saavedra y los valores más bajos se registraron en Balvanera (USD 2.612).

Para las propiedades de 3 ambientes usadas, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.455), seguido de Palermo (USD 3.323), Retiro (USD 3.251) y Núñez (USD 3.209). Con los valores más bajos se ubicaron Constitución (USD 1.732), Parque Avellaneda (USD 1.796) y Boca (USD 1.864). En tanto, Caballito, Chacarita 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 una retracción para el conjunto de la Ciudad del 3,1%. En este marco, las desvalorizaciones más significativas se verificaron en Belgrano y Puerto Madero (-8,7% en ambos casos), Núñez (-7,3%) y Monte Castro (-6,9).

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 2019

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.236	2.750	-4,4
Almagro	3.145	2.601	-4,7
Balvanera	2.795	2.174	-5,0
Barracas	///	2.475	-1,1
Belgrano	3.999	3.256	-5,6
Boedo	2.754	2.397	1,5
Caballito	3.426	2.726	-5,8
Chacarita	///	2.687	-4,3
Colegiales	3.620	3.197	-7,8
Constitución	///	1.811	-7,8
Flores	2.973	2.281	-6,3
Floresta	///	2.102	1,2
Liniers	2.706	2.204	0,2
Montserrat	///	2.334	1,0
Núñez	3.745	3.399	-5,6
Palermo	3.873	3.466	-5,6
Parque Chacabuco	2.898	2.512	0,4
Parque Patricios	///	2.247	4,8
Puerto Madero	///	6.016	-6,3
Recoleta	4.028	3.248	-6,1
Retiro	///	2.884	-6,3
Saavedra	3.171	3.169	0,2
San Cristóbal	2.344	2.273	-0,8
San Nicolás	///	2.407	-2,3
San Telmo	///	2.404	-1,8
Vélez Sarsfield	2.571	2.237	3,2
Villa Crespo	3.136	2.686	-6,0
Villa del Parque	2.851	2.589	-5,5
Villa Devoto	3.013	2.734	-2,0
Villa Gral. Mitre	2.774	2.289	-4,7
Villa Luro	2.787	2.501	0,4
Villa Ortúzar	///	2.915	-6,0
Villa Pueyrredón	2.941	2.794	-6,6
Villa Santa Rita	///	2.457	4,2
Villa Urquiza	///	3.043	-3,3

/// 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 Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

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 2019

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.279	2.643	-3,1
Almagro	2.939	2.479	-1,3
Balvanera	2.612	2.101	-1,3
Barracas	2.862	2.351	0,9
Belgrano	4.315	3.122	-8,7
Boca	///	1.864	-0,7
Boedo	///	2.280	2,1
Caballito	3.385	2.596	-6,6
Chacarita	///	2.684	-5,7
Colegiales	3.758	3.039	-5,3
Constitución	///	1.732	-1,6
Flores	2.873	2.172	-0,9
Floresta	///	2.088	2,0
Liniers	2.904	2.072	0,2
Monte Castro	///	2.325	-6,9
Montserrat	///	2.059	-6,4
Núñez	3.909	3.209	-7,3
Palermo	4.142	3.323	-4,3
Parque Avellaneda	///	1.796	-0,0
Parque Chacabuco	///	2.402	-0,5
Puerto Madero	///	5.455	-8,7
Recoleta	3.877	3.198	-3,2
Retiro	///	3.251	-0,3
Saavedra	3.163	2.954	1,4
San Cristóbal	///	2.075	-5,5
San Nicolás	///	2.206	-0,6
San Telmo	///	2.160	-6,1
Vélez Sarsfield	///	2.001	-5,6
Villa Crespo	3.049	2.483	-5,2
Villa del Parque	2.917	2.484	-5,6
Villa Devoto	///	2.768	-2,8
Villa Gral. Mitre	///	2.293	-3,3
Villa Luro	2.836	2.241	-0,7
Villa Ortúzar	///	2.933	-4,0
Villa Pueyrredón	///	2.694	3,5
Villa Santa Rita	///	2.538	2,7
Villa Urquiza	3.538	3.193	-4,3

/// 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 Hacienda 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 1.276 por m² entre ambos extremos. Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 34 m² superó por USD 43.394 a uno de la Comuna 10 (USD 131.177 *versus* USD 87.783).

En las unidades de 2 ambientes, el precio más alto del m² le perteneció a la Comuna 2 mientras que el más bajo fue de la Comuna 3, con una distancia de USD 1.524 por m² entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 68.578 para una unidad tipo de 45 m² (USD 181.274 contra USD 112.696). A modo de comparación, con el costo de un departamento de 1 ambiente de 34 m² en la Comuna 2 se puede adquirir uno de 2 ambientes de más de 45 m² en Comunas como la 11, 4 o 9.

Finalmente, en los departamentos de 3 ambientes nuevos el valor más elevado del m² se encontró en la Comuna 14 mientras que el menor se ubicó en la 3, lo cual determinó una brecha del precio por m² de USD 1.669, diferencia que equivale, para un departamento base de 69 m², a USD 115.156 (USD 285.800 contra USD 170.644).

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 2019

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.162	3.236	3.279
Comuna 1	3.210	3.756	3.520
Comuna 2	3.858	4.028	3.877
Comuna 3	2.633	2.504	2.473
Comuna 4	2.834	2.750	2.858
Comuna 5	2.958	3.034	2.929
Comuna 6	3.235	3.426	3.385
Comuna 7	2.867	2.953	2.934
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.634	2.719	2.791
Comuna 10	2.582	2.654	2.739
Comuna 11	2.834	2.778	2.932
Comuna 12	3.231	3.353	3.329
Comuna 13	3.693	3.877	4.079
Comuna 14	3.835	3.873	4.142
Comuna 15	3.115	3.145	3.109

/// 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 Hacienda 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. En tanto, los valores más bajos se ubicaron en el sur de la Ciudad: Comuna 9 para las unidades de 1 ambiente y Comuna 8 para los departamentos de 1 y 2 habitaciones.

Las brechas de precios del m² entre los departamentos más y menos valorizados de cada subconjunto alcanzaron USD 1.450 para los monoambientes usados, USD 1.665 para los 2 ambientes y USD 2.011 para los 3 ambientes. En ese orden, determinaron diferencias absolutas de precios de venta de USD 46.389 para una unidad de 1 ambiente de 32 m², USD 69.498 para una propiedad de 2 ambientes de 42 m² y USD 132.730 para un departamento base de 3 ambientes de 66 m². A modo de comparación, con el costo de un monoambiente usado de 32 m² en Palermo se puede adquirir una unidad de 42 m² en las Comunas 15, 6 o 5.

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 2019

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.966	2.750	2.643
Comuna 1	2.908	3.021	2.743
Comuna 2	3.339	3.248	3.198
Comuna 3	2.399	2.199	2.095
Comuna 4	2.241	2.166	2.123
Comuna 5	2.739	2.562	2.444
Comuna 6	2.915	2.726	2.596
Comuna 7	2.655	2.342	2.228
Comuna 8	///	1.811	1.312
Comuna 9	2.237	2.186	2.024
Comuna 10	2.461	2.280	2.152
Comuna 11	2.726	2.544	2.549
Comuna 12	3.121	3.020	3.073
Comuna 13	3.467	3.280	3.127
Comuna 14	3.687	3.466	3.323
Comuna 15	2.991	2.735	2.556

/// 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 Hacienda 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 2019 fue de 8.827 y significó un descenso del 26,5% respecto del mismo período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones ascendió a \$55.301 millones, guarismo que significó un leve aumento interanual del 3,6%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$6,3 millones, equivalente a un valor en moneda extranjera de USD 99.372.

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 octubre/diciembre de 2019 constituye el sexto trimestre con resultados negativos, caracterizados por tasas de disminución significativas.

Por el lado de las escrituras hipotecarias, se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 886 actos, equivalentes a una retracción interanual del 8,1%, lo que profundiza la moderación del deterioro de la serie registrada el trimestre previo, luego de las fuertes caídas sufridas desde mediados de 2018. Cabe recordar que la serie había mostrado tasas de crecimiento excepcionalmente elevadas

durante 2017 y comienzos de 2018, debido al fenómeno de los préstamos hipotecarios en UVAs, hasta que el alza del tipo de cambio y la tasa de interés provocaron una fuerte contracción.

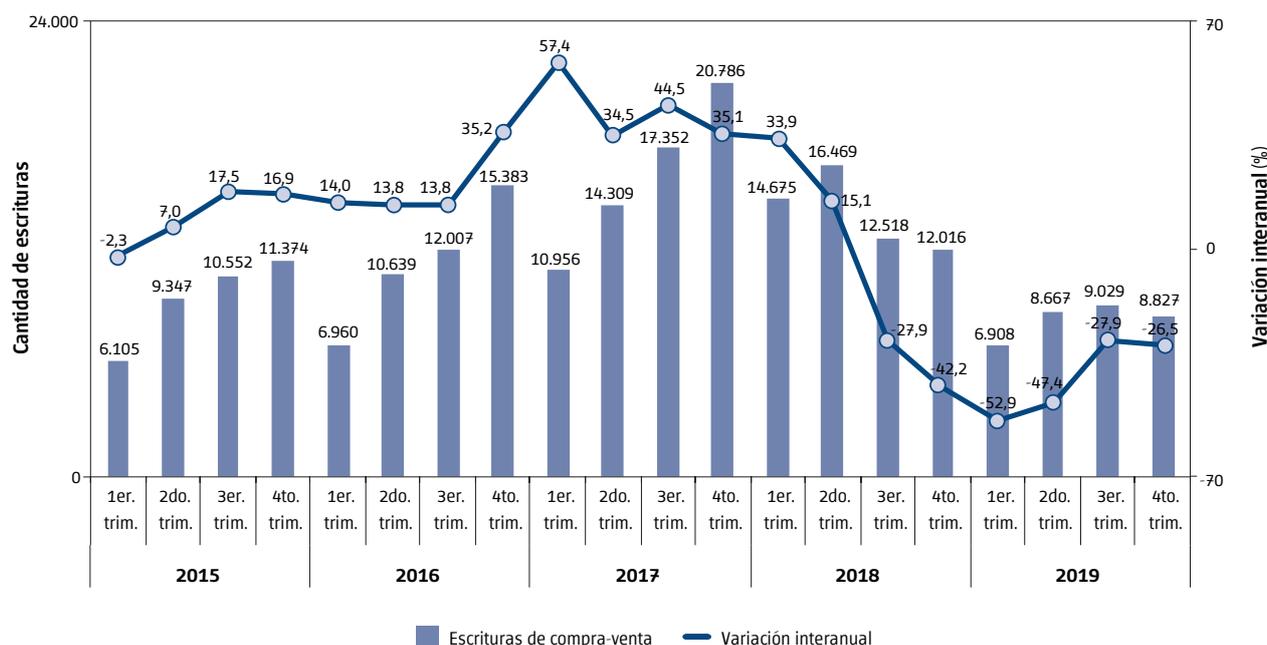
Cuadro 5.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2018/4to. trimestre de 2019

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
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	44.853	-20,7
3/2019	9.029	-27,9	61.542	21,6
4/2019	8.827	-26,5	55.301	3,6

Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 2015/4to. trimestre de 2019



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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