



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020

Informe
de resultados | 1538



Marzo de 2021



Buenos
Aires
Ciudad

IRAM-ISO 9001:2015

Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2020 se registró un descenso en el precio del m² de departamentos en venta en los seis segmentos estudiados, con mayor fuerza en las unidades de 1 ambiente. La dinámica conjunta en el valor del m² arrojó una retracción promedio del 6,8%, profundizando la baja iniciada en 2019 y consolidada para todos los segmentos desde el primer trimestre de 2020.

El precio del m² para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 2.905, valor que se redujo un 8,1% respecto del mismo período de 2019; mientras que las unidades usadas alcanzaron un precio del m² de USD 2.714 con una caída del 8,5%, la más importante del trimestre.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m² de USD 3.004 a estrenar y USD 2.593 los usados, ambos con descensos de precio (-7,2% en el primer caso y -5,7%, en el segundo).

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.071 para el conjunto a estrenar y USD 2.503 para el usado; en cuanto a la trayectoria interanual, las correspondientes variaciones se ubicaron en -6,3% y -5,3%, respectivamente.

El contexto de descenso generalizado de precios se completa con una recuperación del *stock* de publicaciones respecto del trimestre anterior acercándose al volumen de departamentos disponibles en el último registro previo al inicio de la pandemia. La recuperación del *stock* de unidades a la venta corresponde fundamentalmente a los departamentos usados; si bien el segmento de las unidades a estrenar mostró un incremento respecto de los niveles de julio-septiembre¹.

En este marco, las escrituras de compra-venta aumentaron con respecto al tercer trimestre (8.105 operaciones) aunque en términos interanuales se dio una disminución que alcanzó el 8,2% –caída inferior a las de los períodos previos–. Los actos hipotecarios, por su parte, registraron 346 operaciones, una cantidad 60,9% por debajo de la del cuarto trimestre de 2019, reflejando la profunda crisis del sector.

¹ Para entender la situación que atraviesa el mercado inmobiliario deben contemplarse no solo las situaciones coyunturales que atravesó la construcción, dada la suspensión preventiva de actividades en el marco de la emergencia sanitaria por COVID-19, sino también las características estructurales del mercado inmobiliario como el poco acceso al crédito, la falta de precio del dólar y las restricciones para la compra de moneda extranjera; y la crisis económica, que reducen casi el mínimo los niveles de demanda.

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 2020

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 2020. El universo se corresponde con los departamentos en venta a estrenar y usados de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*².

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 segundo³.

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 de la zona céntrica y del centro geográfico de la Ciudad.

En particular, las publicaciones en oferta corresponden en mayor medida a unidades ubicadas en el mencionado eje norte destacándose las Comunas 14 (12,8%) y 13 (12,6%). Le siguen la 1, 12 (9,2% en ambos casos), 2 y 6 (8,1%), que junto a las dos primeras concentraron el 60,0% del total publicado. En el otro extremo, la Comuna 8 participó con apenas el 0,8% de la oferta porteña.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020

Comuna	Participación
	%
Total	100,0
Comuna 1	9,2
Comuna 2	8,1
Comuna 3	6,2
Comuna 4	2,8
Comuna 5	5,8
Comuna 6	8,1
Comuna 7	5,8
Comuna 8	0,8
Comuna 9	2,6
Comuna 10	4,2
Comuna 11	5,1
Comuna 12	9,2
Comuna 13	12,6
Comuna 14	12,8
Comuna 15	6,7

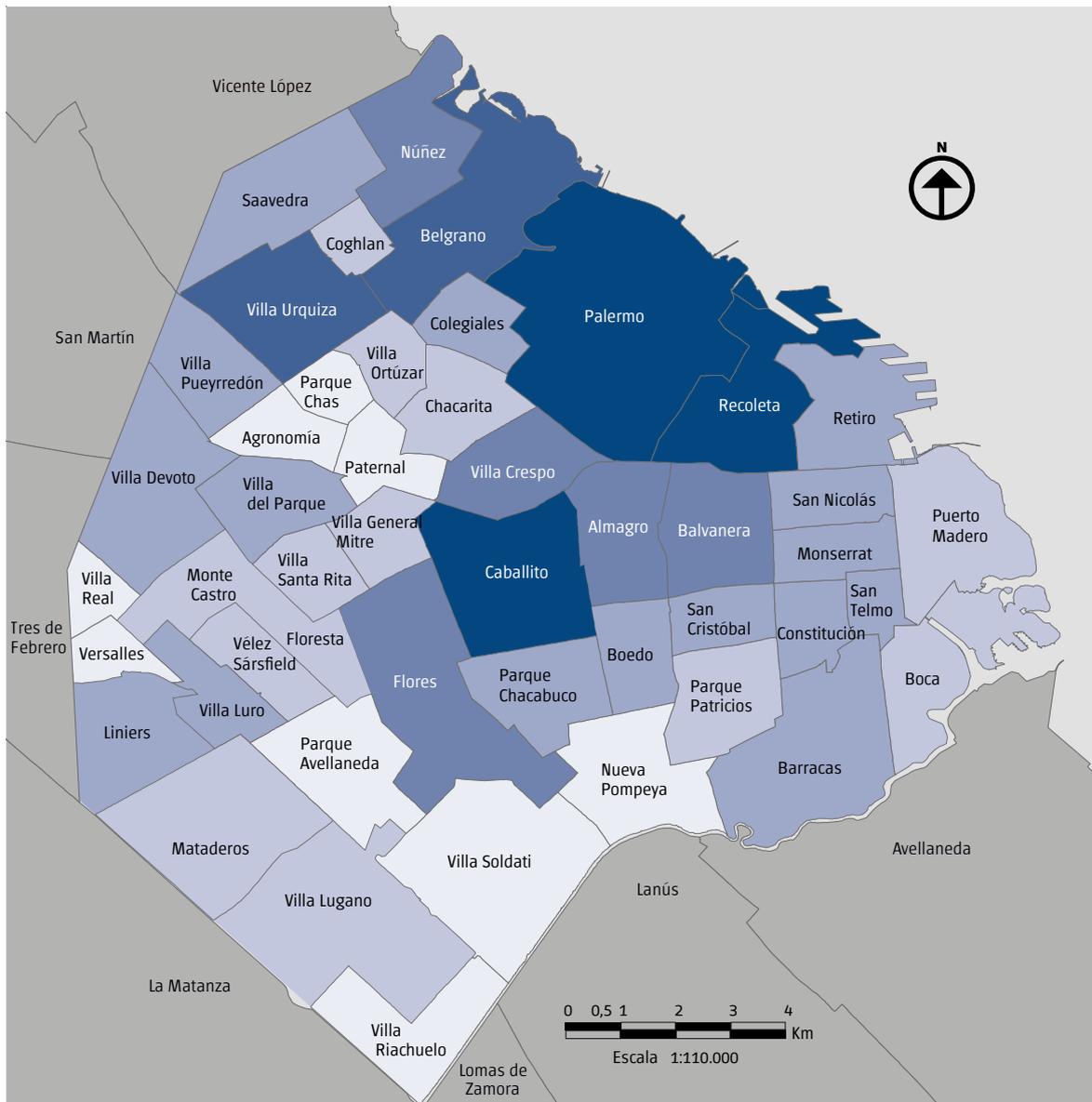
Nota: datos provisorios.

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 Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop* entre octubre y diciembre de 2020.

³ Para mayor información sobre la conformación de comunas y barrios de la Ciudad consultar [Ciudad de Buenos Aires por comunas y barrios](#).

Mapa 2.1 Participación porcentual de departamentos en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020



Participación de departamentos en venta

Hasta 0,49%
 Entre 0,50% y 0,99%
 Entre 1,00% y 2,49%
 Entre 2,50% y 4,99%
 Entre 5,00% y 7,49%
 7,50% y más

Nota: datos provisionarios.

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

El Mapa 2.1 grafica esta situación: entre los barrios de mayor concentración de publicaciones se destacan Palermo (más de 4.500 unidades en venta), Caballito y Recoleta (casi 3.000 publicaciones cada uno). Junto con Belgrano, Villa Urquiza, Almagro, Balvanera, Villa Crespo y Flores conformaron el 58,9% del total publicado. En oposición, los restantes 39 barrios (con aportes individuales cuyo tope fue del 3,0%) explicaron el 41,1% de la oferta de departamentos en venta entre octubre y diciembre. De modo similar, Palermo y Recoleta explicaron poco más de la quinta parte de la superficie ofertada en la Ciudad (22,1%) y sumados a Caballito y Belgrano alcanzaron una incidencia del 41,2% de los metros cuadrados ofrecidos.

El *stock* de unidades del cuarto trimestre registró un 15,9% más de publicaciones que el período julio/septiembre, con una disponibilidad de departamentos usados que aumentó más del 12,6%. Las unidades a estrenar mostraron un incremento del 27,4% que revirtió el derrumbe de publicaciones del segundo parcial, que se había mantenido estable en el tercero. Estas dinámicas positivas representan una importante recuperación que acerca la oferta publicada al escenario pre pandemia de enero/marzo de 2020, fundamentalmente para el segmento de usados.

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 33,1% 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 19,5% del total y relegaron al conjunto de menor tamaño a la cuarta posición.

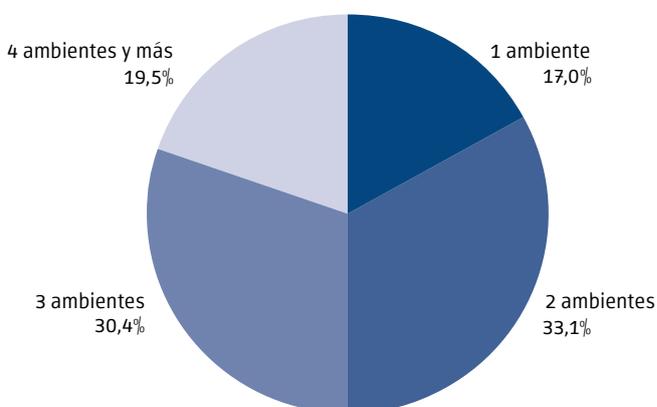
Si se analiza la oferta de departamentos en venta por tipo, se observa la preponderancia de las unidades usadas que representaron el 76% del mercado, registro que se ubica muy por encima del promedio anual de los últimos años (61,5% en 2018 y 64,8% en 2019). La contrapartida es un porcentaje inferior de departamentos a estrenar en línea con la caída de publicaciones verificada en marzo; en 2020, el peso de este conjunto se redujo 10 puntos porcentuales -p.p.- respecto de la incidencia de 2019.

Al considerar la distribución de la oferta según comuna, se destaca la 2 por presentar un patrón de composición específico que la 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 y de las unidades usadas superaron por 13,4 p.p. y 9,8 p.p. el peso promedio de cada segmento, respectivamente. En las Comunas 13 y 14 se advierte una mayor presencia relativa de departamentos de grandes dimensiones, destacándose el contraste con las Comunas 12, 10 y 9 que cuentan con la menor incidencia.

Las Comunas 3 y 1 se destacan por la sobrerrepresentación de unidades usadas (+12,4 p.p. y +10,2 p.p., respectivamente). Por otro lado, sobresale la Comuna 9 con 4 unidades a estrenar por cada 10 ofertadas (41,1%), lo que evidencia el despegue de la construcción en dicha comuna.

Con relación a la oferta de monoambientes, las Comunas 4 y 9 presentan las menores proporciones en oposición al entramado de barrios que conforman la Comuna 15, con una representación del 22,4% y la 12, con el 20,4%.

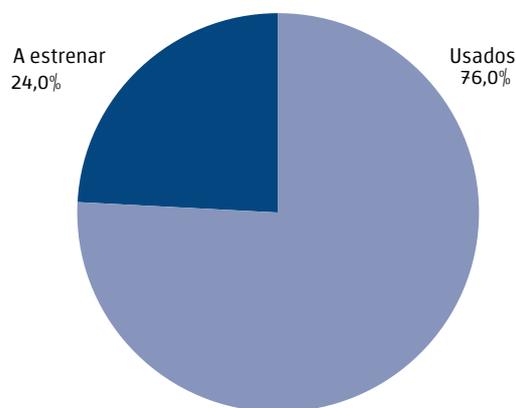
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020



Nota: datos provisorios.

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 2020



Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 2.2 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
%								
Total	100,0	17,0	33,1	30,4	19,5	100,0	76,0	24,0
Comuna 1	100,0	18,9	31,1	28,9	21,1	100,0	86,2	13,8
Comuna 2	100,0	14,9	23,2	29,0	32,9	100,0	85,8	14,2
Comuna 3	100,0	18,8	32,5	30,5	18,2	100,0	88,4	11,6
Comuna 4	100,0	12,7	33,2	39,0	15,0	100,0	81,2	18,8
Comuna 5	100,0	17,3	37,8	31,0	13,9	100,0	76,0	24,0
Comuna 6	100,0	14,2	31,2	32,1	22,5	100,0	72,4	27,6
Comuna 7	100,0	16,3	33,5	30,5	19,6	100,0	70,3	29,7
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	13,5	36,1	37,8	12,6	100,0	58,9	41,1
Comuna 10	100,0	19,4	39,4	29,7	11,5	100,0	63,4	36,6
Comuna 11	100,0	17,1	33,3	34,8	14,8	100,0	72,1	27,9
Comuna 12	100,0	20,4	38,9	29,9	10,8	100,0	66,6	33,4
Comuna 13	100,0	14,2	32,7	29,9	23,2	100,0	77,0	23,0
Comuna 14	100,0	17,6	32,8	26,9	22,7	100,0	77,3	22,7
Comuna 15	100,0	22,4	36,8	27,1	13,6	100,0	70,9	29,1

/// 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

En el período estudiado, los departamentos de 1 a 3 ambientes constituyeron el segmento más importante del mercado y representaron 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 80,5% del total de propiedades en venta y el 64,3% de la superficie total.

En cuanto al precio del m² y dentro del marco de descenso de los precios iniciado en 2019, la comparación interanual del cuarto trimestre arroja un escenario negativo para todos los segmentos del mercado.

Puntualmente, entre los departamentos a estrenar el valor del m² cayó un 8,1% para las unidades de 1 ambiente (USD 2.905), 7,2% para las de 2 ambientes (USD 3.004) y 6,3% para las de 3 (USD 3.071). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 101.178, las propiedades de 2 ambientes en USD 135.673 y las de 3, en USD 213.326.

El conjunto de los departamentos usados también mostró un descenso interanual en todos los segmentos: del 8,5% en el precio del m² de unidades de 1 ambiente (USD 2.714), 5,7% para las de 2 ambientes (USD 2.593) y 5,3% las de 3 (USD 2.503). Una propiedad usada de 1 ambiente alcanzó un valor promedio de publicación de USD 87.995 y USD 110.277 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 165.405.

Por su parte, los departamentos a estrenar mostraron un mayor tamaño medio que los usados; 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 69 m² y 66 m².

Asimismo, para el conjunto de departamentos usados los de 3 ambientes resultaron los más antiguos con un promedio de 39 años, superando en 9 años a las unidades de 2 ambientes y en 19 a las de 1 ambiente.

Cuadro 2.3 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 2020

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	2.905	-8,1	35	///	101.178
1 ambiente usado	2.714	-8,5	32	20	87.995
2 ambientes a estrenar	3.004	-7,2	45	///	135.673
2 ambientes usados	2.593	-5,7	43	30	110.277
3 ambientes a estrenar	3.071	-6,3	69	///	213.326
3 ambientes usados	2.503	-5,3	66	39	165.405

/// 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 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, Palermo (USD 3.443), Belgrano (USD 3.433) y Recoleta (USD 3.408) fueron los barrios con los precios del m² más elevados⁴. Con los valores más bajos se ubicaron Constitución (USD 2.313), San Cristóbal (USD 2.458) y Monte Castro (USD 2.542); en tanto Saavedra y San Telmo mostraron precios en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m² de los departamentos usados de 1 ambiente, Belgrano (USD 3.288), Palermo (USD 3.242) y Núñez (USD 3.142) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Boca (USD 1.906) y Constitución (USD 2.067). Saavedra y Villa Crespo 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 caída en el valor del m² del 8,5%, siendo más significativa en Villa Ortúzar (-16,6%) y Parque Chacabuco (-14,4%).

⁴ El análisis de precio por barrio y por comuna se presenta únicamente 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 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.905	2.714	-8,5
Almagro	2.814	2.511	-9,4
Balvanera	2.635	2.217	-8,9
Belgrano	3.433	3.288	-6,0
Boca	///	1.906	-10,0
Caballito	2.992	2.608	-10,5
Chacarita	///	3.047	-3,2
Colegiales	3.161	3.036	-7,6
Constitución	2.313	2.067	-10,0
Flores	2.558	2.350	-7,6
Monte Castro	2.542	2.372	-9,3
Montserrat	2.581	2.368	-9,3
Núñez	3.305	3.142	-11,3
Palermo	3.443	3.242	-12,1
Parque Chacabuco	///	2.495	-14,4
Parque Chas	///	2.606	-12,0
Recoleta	3.408	3.056	-8,5
Retiro	///	2.818	-10,9
Saavedra	2.930	2.746	-10,1
San Cristóbal	2.458	2.274	-1,9
San Nicolás	2.971	2.345	-8,8
San Telmo	2.863	2.607	1,5
Villa Crespo	2.841	2.762	-6,6
Villa del Parque	2.549	2.363	-12,5
Villa Devoto	2.837	2.601	-9,3
Villa Gral. Mitre	2.716	2.379	-12,4
Villa Ortúzar	///	2.552	-16,6
Villa Pueyrredón	2.682	2.589	-10,4
Villa Urquiza	3.047	2.869	-11,5

/// 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 a estrenar, el valor del m² mostró el registro más alto en Puerto Madero (USD 6.025) seguido de Belgrano (USD 3.592) y Palermo (USD 3.509). Por su parte, Caballito y Villa Urquiza exhibieron precios que rondaron el promedio Ciudad, mientras que los valores más bajos se registraron en Liniers (USD 2.515), Vélez Sarsfield (USD 2.542) y Monte Castro (USD 2.563).

Para los 2 ambientes usados, Puerto Madero se alzó con el valor máximo (USD 5.794), seguido de Palermo (USD 3.173) y Núñez (USD 3.131) y los mínimos precios se ubicaron en Constitución y Floresta (USD 1.726 y USD 1.973, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Caballito y Chacarita.

En el marco de un descenso del 5,7% en el valor del m² para el conjunto de la Ciudad, los más importantes se dieron en Villa Ortúzar (-13,4%), Villa Pueyrredón (-10,8%) y Saavedra (-10,1%). En prácticamente dos tercios del total de barrios estudiados, la caída del precio fue más pronunciada 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 Palermo (USD 3.733), Belgrano (USD 3.540) y Núñez (USD 3.511); en tanto que cercanas al promedio se alzaron las propiedades de Caballito, Colegiales y Saavedra. Los valores más bajos se registraron en Mataderos (USD 2.590) y Monte Castro (USD 2.638).

Para las propiedades de 3 ambientes usadas, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.190), seguido de Palermo (USD 3.065) y Villa Urquiza (USD 3.014). Con el precio más bajo se ubicó Villa Lugano (USD 1.086) y tras él, Parque Avellaneda (USD 1.558). 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 una retracción para el conjunto de la Ciudad del 5,3%. En este marco, las desvalorizaciones más significativas se verificaron en Villa Ortúzar y Parque Avellaneda (-13,3%), Chacarita (-10,5%) y Villa Lugano (-10,1%).

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 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.004	2.593	-5,7
Almagro	2.911	2.370	-8,9
Balvanera	2.614	2.045	-6,0
Barracas	///	2.351	-5,0
Belgrano	3.592	3.093	-5,0
Boedo	2.649	2.251	-6,1
Caballito	3.038	2.553	-6,3
Chacarita	///	2.543	-5,4
Colegiales	3.176	2.889	-9,6
Constitución	///	1.726	-4,7
Flores	2.712	2.171	-4,8
Floresta	///	1.973	-6,1
Liniers	2.515	2.166	-1,7
Mataderos	2.756	2.094	-4,3
Monte Castro	2.563	2.218	-7,0
Montserrat	///	2.128	-8,8
Núñez	3.431	3.131	-7,9
Palermo	3.509	3.173	-8,5
Parque Chacabuco	2.677	2.429	-3,3
Parque Chas	///	2.771	-9,0
Parque Patricios	///	2.061	-8,3
Puerto Madero	6.025	5.794	-3,7
Recoleta	3.489	3.013	-7,2
Retiro	///	2.781	-3,6
Saavedra	2.906	2.849	-10,1
San Cristóbal	///	2.121	-6,7
San Nicolás	2.655	2.227	-7,5
San Telmo	///	2.173	-9,6
Vélez Sarsfield	2.542	2.191	-2,1
Villa Crespo	2.906	2.490	-7,3
Villa del Parque	2.795	2.370	-8,5
Villa Devoto	2.891	2.506	-8,3
Villa Gral. Mitre	///	2.211	-3,4
Villa Luro	2.752	2.298	-8,1
Villa Ortúzar	2.874	2.524	-13,4
Villa Pueyrredón	2.831	2.493	-10,8
Villa Santa Rita	///	2.230	-9,2
Villa Urquiza	3.094	2.880	-5,4

/// 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 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.071	2.503	-5,3
Almagro	2.894	2.323	-6,3
Balvanera	///	1.960	-6,7
Barracas	2.829	2.313	-1,6
Belgrano	3.540	2.986	-4,4
Boca	///	1.751	-6,1
Boedo	///	2.261	-0,8
Caballito	3.077	2.504	-3,5
Chacarita	///	2.403	-10,5
Colegiales	3.064	2.792	-8,1
Constitución	///	1.603	-7,5
Flores	2.823	2.029	-6,6
Floresta	///	2.031	-2,7
Liniers	2.716	2.051	-1,0
Mataderos	2.590	1.927	-8,8
Monte Castro	2.638	2.209	-5,0
Montserrat	///	1.950	-5,3
Nueva Pompeya	///	1.724	-5,4
Núñez	3.511	3.014	-6,1
Palermo	3.733	3.065	-7,8
Parque Avellaneda	///	1.558	-13,3
Parque Chacabuco	///	2.312	-3,7
Parque Patricios	///	1.856	-8,5
Puerto Madero	///	5.190	-4,9
Recoleta	3.170	2.947	-7,9
Retiro	///	3.006	-7,5
Saavedra	3.081	2.800	-5,2
San Cristóbal	///	1.934	-6,8
San Nicolás	///	2.053	-6,9
San Telmo	///	2.094	-3,1
Vélez Sarsfield	///	1.981	-1,0
Villa del Parque	2.755	2.321	-6,6
Villa Devoto	2.967	2.607	-5,8
Villa Gral. Mitre	///	2.105	-8,2
Villa Lugano	///	1.086	-10,1
Villa Ortúzar	///	2.544	-13,3
Villa Pueyrredón	2.869	2.505	-7,0
Villa Santa Rita	///	2.309	-9,0
Villa Urquiza	3.258	2.995	-6,2

/// 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.

4. Precio de departamentos en venta por comuna

El análisis del precio promedio del m² por comuna evidencia una valorización similar a la barrial 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 14 y su mínimo en la Comuna 7, con una diferencia de USD 984 por m² entre ambos extremos. Visto de otro modo, en la Comuna 14 un monoambiente de 35 m² superó por USD 34.440 a uno de la Comuna 7 (USD 120.505 versus USD 86.065).

En las unidades de 2 ambientes, el precio más alto del m² le perteneció a la Comuna 1 mientras que el más bajo fue el de la 3, con una distancia de USD 1.145 por m² entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 51.525 para una unidad tipo de 45 m² (USD 165.645 contra USD 114.120).

Finalmente, en los departamentos de 3 ambientes nuevos, el valor más elevado del m² se encontró en la Comuna 1 mientras que el menor en la 9, lo cual determinó una brecha de precio por m² de USD 1.245. Para un departamento base de 69 m² esta diferencia equivale a USD 85.905 (USD 265.512 contra USD 179.607).

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 2020

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Total	2.905	3.004	3.071
Comuna 1	2.734	3.681	3.848
Comuna 2	3.408	3.489	3.170
Comuna 3	2.529	2.536	///
Comuna 4	2.619	2.689	2.757
Comuna 5	2.748	2.812	2.846
Comuna 6	2.992	3.038	3.077
Comuna 7	2.459	2.700	2.827
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.583	2.582	2.603
Comuna 10	2.488	2.613	2.691
Comuna 11	2.625	2.769	2.821
Comuna 12	2.940	2.978	3.147
Comuna 13	3.358	3.486	3.431
Comuna 14	3.443	3.509	3.733
Comuna 15	2.798	2.904	2.946

/// 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 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 2020

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Total	2.714	2.593	2.503
Comuna 1	2.532	2.745	2.640
Comuna 2	3.056	3.013	2.947
Comuna 3	2.232	2.066	1.954
Comuna 4	2.080	2.059	1.993
Comuna 5	2.503	2.346	2.313
Comuna 6	2.608	2.553	2.504
Comuna 7	2.406	2.255	2.100
Comuna 8	///	1.655	1.127
Comuna 9	2.192	2.159	1.884
Comuna 10	2.268	2.169	2.166
Comuna 11	2.482	2.360	2.370
Comuna 12	2.778	2.819	2.875
Comuna 13	3.199	3.061	2.957
Comuna 14	3.242	3.173	3.065
Comuna 15	2.768	2.512	2.393

/// 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 (Palermo) en todos los segmentos. Por su parte, los valores más bajos se ubicaron en el sur de la Ciudad: Comuna 4 para las unidades de 1 ambiente y Comuna 8 para los departamentos de 1 y 2 dormitorios.

Las brechas de precios del m² entre los departamentos más y menos valorizados de cada subconjunto alcanzaron USD 1.162 para los monoambientes usados, USD 1.518 para los 2 ambientes y USD 1.938 para los 3 ambientes. En ese orden, determinaron diferencias absolutas de precios de venta de USD 37.184 para una unidad de 1 ambiente de 32 m², USD 65.274 para una propiedad de 2 ambientes de 43 m² USD 127.908 para un departamento base de 3 ambientes de 66 m². A modo de comparación, por el valor de un monoambiente usado de 32 m² en Palermo se puede adquirir una unidad de 2 ambientes (de 43 m²) en las Comunas 11 y 5, entre otras.

5. Escrituras de compra-venta de inmuebles

La cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas en el cuarto trimestre de 2020 fue 8.105 y significó un descenso del 8,2% respecto del mismo período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones se ubicó en \$83.552 millones, guarismo que significó un incremento interanual del 51,1%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$10,3 millones, equivalente a un valor en moneda extranjera de USD 118.723, tomando el dólar oficial promedio del trimestre.

Si bien el período octubre/diciembre de 2020 constituye el décimo trimestre con resultados negativos, acentuado por la pandemia del COVID-19, mostró la caída más baja en la cantidad de operaciones inmobiliarias respecto a los últimos cinco trimestres.

El escenario por el lado de las escrituras hipotecarias muestra 346 actos anotados en el Colegio de Escribanos, que equivalen a una retracción interanual del 60,9%, acentuando 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, la inflación 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 2019/4to. trimestre de 2020

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
4/2019	8.827	-26,5	55.301	3,6
1/2020	4.200	-39,2	28.476	-13,5
2/2020	2.093	-75,9	16.352	-63,5
3/2020	4.358	-51,7	45.939	-25,4
4/2020	8.105	-8,2	83.552	51,1

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 2016/4to. trimestre de 2020



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 dirjase al
Departamento Documentación
y Atención al Usuario

Nuestras
redes