



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

Informe  
de resultados | 1561



Mayo de 2021



R.I. 9000-2482

IRAM-ISO 9001:2015



Buenos  
Aires  
Ciudad

## Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2021 se registró un descenso en el precio del m<sup>2</sup> de departamentos en venta en los seis segmentos estudiados, con mayor fuerza en las unidades de 1 ambiente usadas. La dinámica conjunta en el valor del m<sup>2</sup> arrojó una retracción promedio del 7,4%, profundizando la baja iniciada en 2019 y consolidada para todos los segmentos desde el primer trimestre de 2020.

El precio del m<sup>2</sup> para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 2.853, valor que se redujo un 7,6% respecto del mismo período de 2020; mientras que las unidades usadas alcanzaron un precio del m<sup>2</sup> de USD 2.643 con una caída del 9,3%, la más importante del trimestre.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m<sup>2</sup> de USD 2.948 a estrenar y USD 2.531 los usados, ambos con descensos de precio (-7,3% en el primer caso y -7,1%, en el segundo).

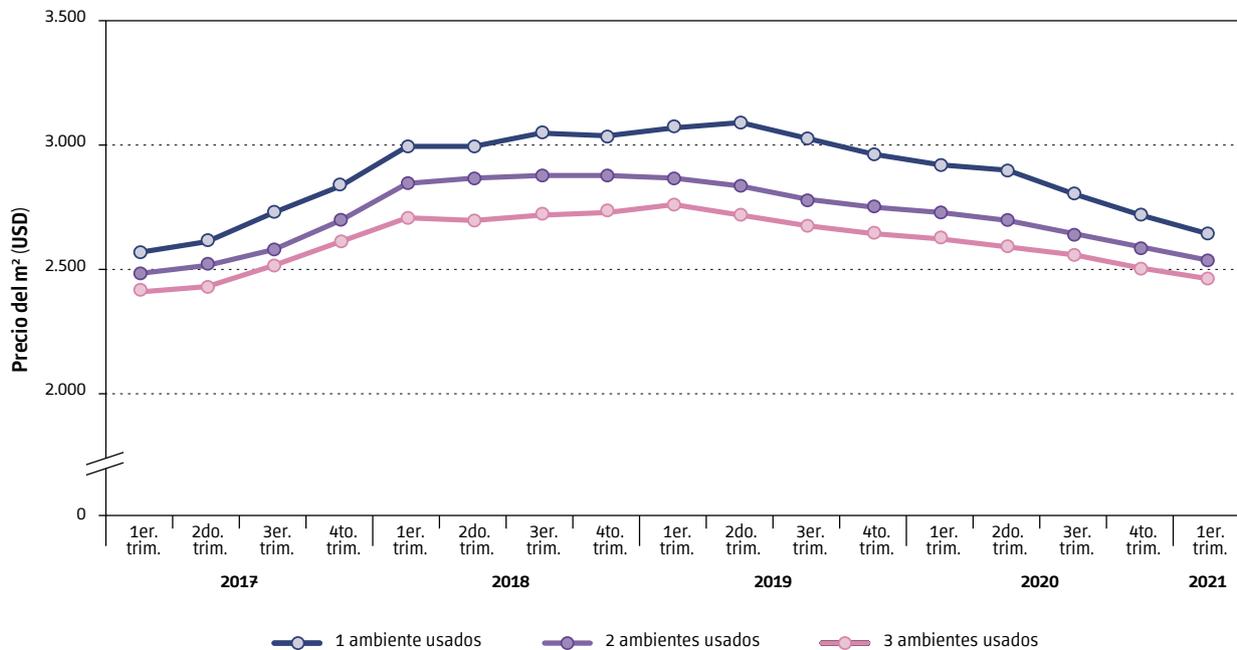
A su vez, el precio promedio del m<sup>2</sup> de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.046 para el conjunto a estrenar y USD 2.463 para el usado; en cuanto a la trayectoria interanual, las correspondientes variaciones se ubicaron en -6,9% y -5,9%.

El contexto de descenso generalizado de precios se completa con una recuperación del *stock* de publicaciones respecto del trimestre anterior que asimismo superó el volumen de departamentos disponibles en el último registro previo al inicio de la pandemia. La recuperación del conjunto 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 octubre/diciembre<sup>1</sup>.

En este marco, si bien las escrituras de compra-venta disminuyeron con respecto al cuarto trimestre de 2020 (5.587 operaciones), en términos interanuales se verificó un incremento del 33,0% –primero en once trimestres–. Los actos hipotecarios, por su parte, registraron 379 operaciones, una cantidad 6,2% superior a la del primer trimestre de 2020.

1 Para entender la situación que atraviesa el mercado inmobiliario deben contemplarse no solo las situaciones coyunturales que atraviesa 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.

**Gráfico 1** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 1, 2 y 3 ambientes usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017/1er. trimestre de 2021



Nota: datos provisorios.

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

# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Departamentos en venta en la Ciudad</b>	<b>4</b>
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
<b>3</b>	<b>Precio de departamentos en venta por barrio</b>	<b>8</b>
3.1	Precio del m <sup>2</sup> de 1 ambiente	8
3.2	Precio del m <sup>2</sup> de 2 ambientes	9
<b>4</b>	<b>Precio de departamentos en venta por comuna</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Escrituras de compra-venta de inmuebles</b>	<b>11</b>

# Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

## 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 2021. El universo se corresponde con los departamentos en venta a estrenar y usados de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>.

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 el 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 (13,5%) y 13 (12,5%). Le siguen la 12, 1, 6 y 2, que junto a las dos primeras concentraron el 59,9% 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. 1er. trimestre de 2021

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

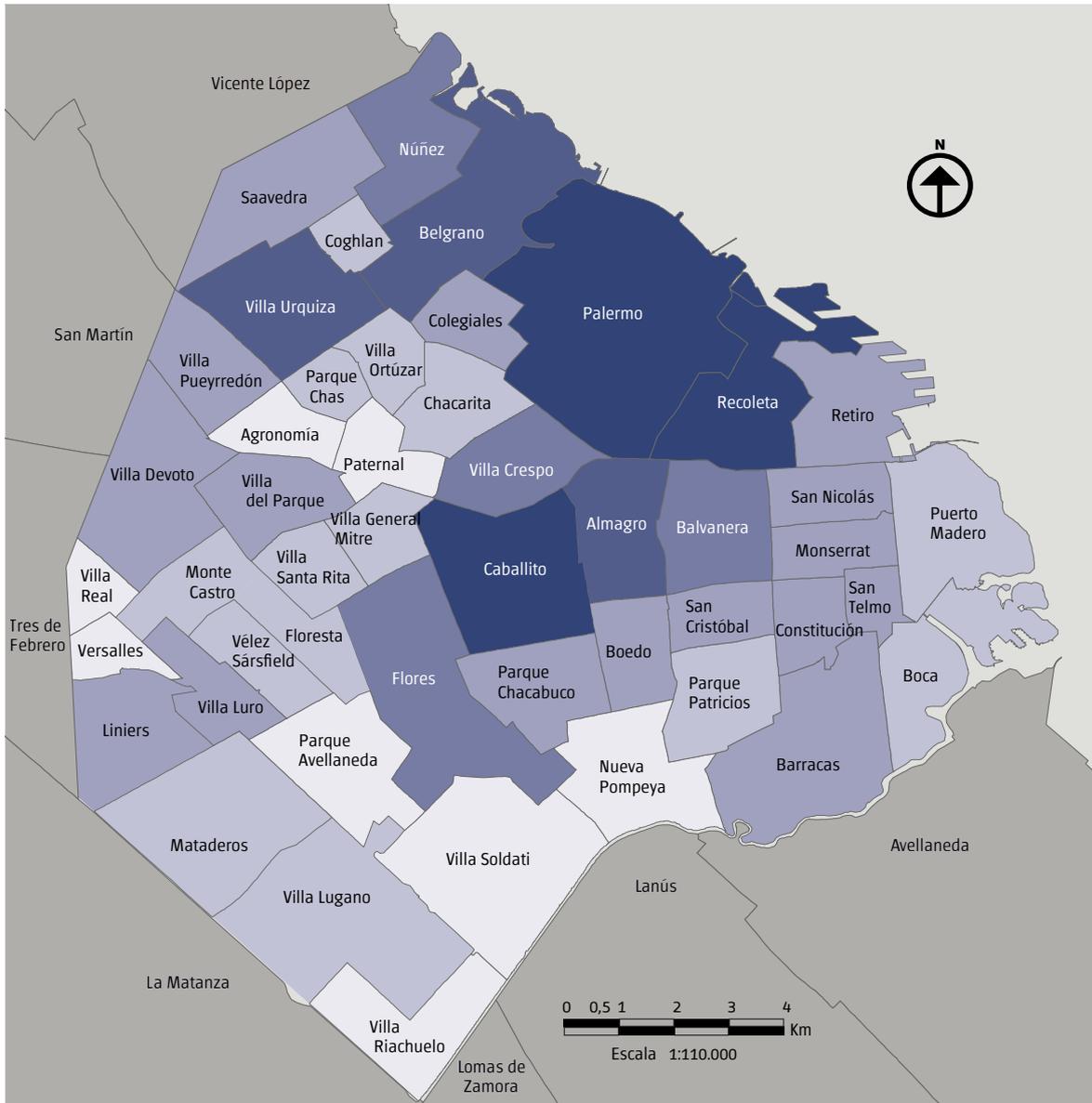
**Nota:** datos provisorios.

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*.

<sup>2</sup> Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop* entre enero y marzo de 2021.

<sup>3</sup> 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. 1er. trimestre de 2021



**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 provisorios.

**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 5.500 unidades en venta), Caballito y Recoleta (ambos con más de 3.000 publicaciones cada uno). Junto con Belgrano, Almagro, Villa Urquiza, Balvanera, Flores y Villa Crespo conformaron el 59,0% del total publicado. En oposición, los restantes 39 barrios (con aportes individuales cuyo tope fue del 3,1%) explicaron el 41,0% de la oferta de departamentos en venta entre enero y marzo. De modo similar, Palermo y Recoleta explicaron poco más de la quinta parte de la superficie ofertada en la Ciudad (23,8%) y sumados a Caballito y Belgrano alcanzaron una incidencia del 40,1% de los metros cuadrados ofrecidos.

El *stock* de unidades del primer trimestre registró un 15,9% más de publicaciones que el período octubre/diciembre del año anterior, con una disponibilidad de departamentos usados que aumentó 16,3% mientras que las unidades a estrenar mostraron un incremento del 14,7%. Estas dinámicas positivas representan una importante recuperación de la oferta publicada que supera a la del escenario pre pandemia de enero/marzo de 2020, fundamentalmente para el segmento de unidades usadas.

## 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 (30,7%), mientras que las de 4 ambientes y más compusieron el 17,7% del total y relegaron al conjunto de menor tamaño a la cuarta posición.

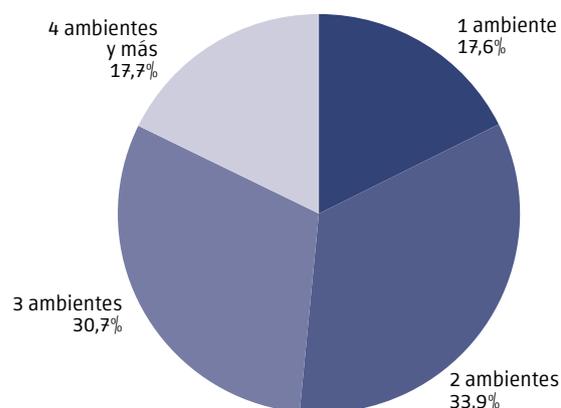
Si se analiza la oferta de departamentos en venta por tipo, se observa la preponderancia de las unidades usadas que representaron el 76,3% del mercado, registro relativamente cercano al presentado el año previo (74,5%) pero muy por encima del promedio anual de los últimos años (61,5% en 2018, 64,8% en 2019). La contrapartida es un porcentaje inferior de departamentos a estrenar que apenas alcanzó el 23,7%.

Al considerar la distribución de la oferta según comuna, se destaca la 2 por presentar un patrón de composición específico, con una marcada sobrerrepresentación de unidades de mayor tamaño y más antiguas. De esta manera, las participaciones porcentuales de los departamentos de 4 ambientes y más y de las unidades usadas superaron por 12,5 y 11,2 puntos porcentuales –p.p.– el peso promedio de cada segmento, respectivamente. En las Comunas 13 y 6 se advierte una mayor presencia relativa de departamentos de grandes dimensiones, destacándose el contraste con las Comunas 12 y 10 que cuentan con la menor incidencia.

Con una fuerte incidencia de unidades usadas se hallaron también las Comunas 3 y 1 (+11,4 p.p. y +9,6 p.p., respectivamente). Por otro lado, sobresale la Comuna 9 con 4 unidades a estrenar por cada 10 ofertadas, lo que evidencia la importancia de la construcción en dicha comuna.

Con relación a la oferta de monoambientes, las Comunas 6 y 4 presentan las menores proporciones en oposición al entramado de barrios que conforman la Comuna 15, con una representación del 23,1%, la 12 (20,4%) y la 1 (20,1%).

**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

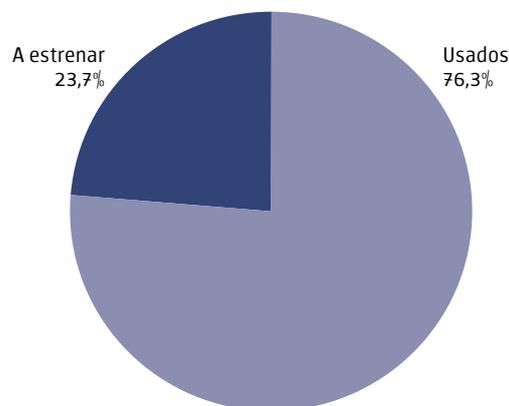


**Nota:** datos provisorios.

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*.

**Gráfico 2.2** Distribución porcentual de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021



**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. 1er. trimestre de 2021

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>17,6</b>	<b>33,9</b>	<b>30,7</b>	<b>17,7</b>	<b>100,0</b>	<b>76,3</b>	<b>23,7</b>
Comuna 1	100,0	20,1	33,0	29,3	17,6	100,0	85,9	14,1
Comuna 2	100,0	14,3	25,2	30,3	30,2	100,0	87,5	12,5
Comuna 3	100,0	18,8	32,7	31,6	16,8	100,0	87,7	12,3
Comuna 4	100,0	13,6	33,3	38,1	15,0	100,0	79,9	20,1
Comuna 5	100,0	19,2	37,7	30,4	12,7	100,0	75,1	24,9
Comuna 6	100,0	12,7	33,0	33,1	21,2	100,0	73,6	26,4
Comuna 7	100,0	17,3	32,3	31,4	19,0	100,0	70,5	29,5
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	15,1	38,3	33,8	12,8	100,0	58,0	42,0
Comuna 10	100,0	19,5	38,9	30,1	11,5	100,0	65,9	34,1
Comuna 11	100,0	16,2	35,1	35,6	13,2	100,0	75,2	24,8
Comuna 12	100,0	20,4	39,0	29,9	10,7	100,0	68,5	31,5
Comuna 13	100,0	14,9	32,6	30,6	21,8	100,0	76,2	23,8
Comuna 14	100,0	19,5	33,7	27,4	19,4	100,0	77,4	22,6
Comuna 15	100,0	23,1	37,4	27,1	12,3	100,0	69,7	30,3

/// 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 82,2% del total de propiedades en venta y el 68,1% de la superficie total.

En cuanto al precio del m<sup>2</sup> y dentro del marco de descenso de los precios iniciado en 2019, la comparación interanual del primer parcial del año arroja un escenario negativo para todos los segmentos del mercado.

Puntualmente, entre los departamentos a estrenar el valor del m<sup>2</sup> cayó un 7,6% para las unidades de 1 ambiente (USD 2.853), 7,3% para las de 2 ambientes (USD 2.948) y 6,9% para las de 3 (USD 3.046). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 99.444, las propiedades de 2 ambientes en USD 132.784 y las de 3, en USD 211.814.

El conjunto de los departamentos usados también mostró un descenso interanual en todos los segmentos: del 9,3% en el precio del m<sup>2</sup> de unidades de 1 ambiente (USD 2.643), 7,1% para las de 2 ambientes (USD 2.531) y 5,9% las de 3 (USD 2.463). Una propiedad usada de 1 ambiente alcanzó un valor promedio de publicación de USD 85.210 y USD 107.566 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 161.992.

Por su parte, los departamentos a estrenar mostraron un mayor tamaño medio que los usados; así los monoambientes nuevos promediaron 35 m<sup>2</sup> contra 32 m<sup>2</sup> de los usados; para los 2 ambientes la relación fue de 45 m<sup>2</sup> y 43 m<sup>2</sup>; y en los 3, de 70 m<sup>2</sup> y 66 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 1, 2 y 3 ambientes a estrenar y usados y variación porcentual interanual; promedios por unidad de tamaño (m<sup>2</sup>), de antigüedad (años) y de precio (dólares). Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

Departamentos	Precio del m <sup>2</sup>		Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	2.853	-7,6	35	///	99.444
1 ambiente usado	2.643	-9,3	32	20	85.210
2 ambientes a estrenar	2.948	-7,3	45	///	132.784
2 ambientes usados	2.531	-7,1	43	30	107.566
3 ambientes a estrenar	3.046	-6,9	70	///	211.814
3 ambientes usados	2.463	-5,9	66	39	161.992

/// 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 m<sup>2</sup> de 1 ambiente

Para los departamentos de 1 ambiente a estrenar, Palermo (USD 3.389), Recoleta (USD 3.318) y Belgrano (USD 3.278) fueron los barrios con los precios del m<sup>2</sup> más elevados<sup>4</sup>. Con los valores más bajos se ubicaron San Cristóbal (USD 2.392), Villa del Parque (USD 2.420) y Flores (USD 2.466); en tanto que Saavedra y San Telmo mostraron precios en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m<sup>2</sup> de los departamentos usados de 1 ambiente, Belgrano (USD 3.130), Palermo (USD 3.126) y Núñez (USD 3.091) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Boca (USD 1.925) y Constitución (USD 2.007). Villa Crespo y Saavedra 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 m<sup>2</sup> del 9,3%, siendo más significativa en Villa Urquiza (-13,9%).

<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 2021

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.853</b>	<b>2.643</b>	<b>-9,3</b>
Almagro	2.744	2.465	-11,7
Balvanera	2.550	2.186	-8,1
Belgrano	3.278	3.130	-9,5
Boca	///	1.925	-7,0
Boedo	2.499	2.245	-8,4
Caballito	3.024	2.598	-8,7
Chacarita	///	2.891	-2,6
Colegiales	3.134	2.922	-11,7
Constitución	///	2.007	-8,3
Flores	2.466	2.277	-11,3
Liniers	2.638	2.129	-7,0
Monte Castro	2.608	2.404	-6,8
Montserrat	2.531	2.295	-12,8
Núñez	3.226	3.091	-9,2
Palermo	3.389	3.126	-12,6
Recoleta	3.318	2.974	-10,1
Retiro	///	2.823	-3,8
Saavedra	2.886	2.613	-10,1
San Cristóbal	2.392	2.177	-4,8
San Nicolás	2.714	2.300	-7,3
San Telmo	2.815	2.544	-6,1
Villa Crespo	2.803	2.635	-9,4
Villa del Parque	2.420	2.339	-9,9
Villa Devoto	2.728	2.578	-7,5
Villa Gral. Mitre	///	2.297	-12,9
Villa Luro	2.496	2.402	-0,2
Villa Ortúzar	///	2.601	-11,9
Villa Pueyrredón	///	2.512	-11,4
Villa Urquiza	2.934	2.754	-13,9

/// 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 m<sup>2</sup> de 2 ambientes

Para los departamentos de 2 ambientes a estrenar, el valor del m<sup>2</sup> mostró el registro más alto en Puerto Madero (USD 5.867) seguido de Recoleta (USD 3.535) y Palermo (USD 3.487). Por su parte, Coghlan y Villa Urquiza exhibieron precios que rondaron el promedio Ciudad, mientras que los valores más bajos se registraron en Liniers (USD 2.493), San Nicolás (USD 2.522) y Monte Castro (USD 2.586).

Para los 2 ambientes usados, Puerto Madero se alzó con el valor máximo (USD 5.584), seguido de Núñez (USD 3.076) y Palermo (USD 3.042) y los mínimos precios se ubicaron en Constitución y Boca (USD 1.684 y USD 1.845, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Caballito, Chacarita y Villa Ortúzar.

En el marco de un descenso del 7,1% en el valor del m<sup>2</sup> usado para el conjunto de la Ciudad, las reducciones más importantes se dieron en Saavedra (-13,3%), Palermo (-11,7%) y Villa Ortúzar (-11,6%). En más de la mitad del total de barrios estudiados, la caída del precio fue más pronunciada que la del promedio.

### 3.3 Precio del m<sup>2</sup> de 3 ambientes

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar alcanzaron los precios más elevados en Puerto Madero (USD 5.906), Palermo (USD 3.663) y Belgrano (USD 3.444); en tanto que cercanas al promedio se alzaron las propiedades de Villa Devoto, Caballito, y Saavedra. Los valores más bajos se registraron en Balvanera (USD 2.596) y Mataderos (USD 2.609).

De igual forma para las propiedades de 3 ambientes usadas, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.305), seguido de Palermo (USD 3.006) y Belgrano (USD 2.924). Con el precio más bajo se ubicó Villa Lugano (USD 1.082) y tras él, Parque Avellaneda (USD 1.550).

La trayectoria interanual de las propiedades usadas de 2 dormitorios indica una retracción para el conjunto de la Ciudad del 5,9%. En este marco, las desvalorizaciones más significativas se verificaron en Chacarita (-12,9%), Retiro (-12,0%) y Villa Urquiza (-11,0%).

**Cuadro 3.2** Precio promedio del m<sup>2</sup> (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 2021

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.948</b>	<b>2.531</b>	<b>-7,1</b>
Almagro	2.857	2.319	-9,7
Balvanera	2.721	2.023	-7,0
Barracas	///	2.290	-5,6
Belgrano	3.464	2.993	-8,4
Boca	///	1.845	-1,6
Boedo	2.644	2.178	-7,0
Caballito	3.018	2.529	-5,8
Chacarita	///	2.533	-4,8
Coghlan	2.950	2.936	-4,8
Colegiales	3.144	2.851	-9,2
Constitución	///	1.684	-8,8
Flores	2.689	2.162	-5,0
Floresta	///	1.921	-7,0
Liniers	2.493	2.054	-9,8
Mataderos	2.622	1.987	-10,0
Monte Castro	2.586	2.229	-9,1
Montserrat	///	2.055	-9,8
Núñez	3.398	3.076	-7,3
Palermo	3.487	3.042	-11,7
Parque Chacabuco	2.661	2.326	-4,5
Parque Chas	///	2.848	-2,6
Parque Patricios	///	2.130	-6,3
Puerto Madero	5.867	5.584	-2,8
Recoleta	3.535	2.967	-6,9
Retiro	///	2.680	-6,6
Saavedra	2.739	2.713	-13,3
San Cristóbal	///	2.072	-4,8
San Nicolás	2.522	2.117	-11,3
San Telmo	2.782	2.177	-8,6
Vélez Sarsfield	///	2.150	-3,4
Villa Crespo	2.859	2.461	-7,2
Villa del Parque	2.653	2.368	-11,3
Villa Devoto	2.757	2.440	-10,3
Villa Gral. Mitre	///	2.133	-7,2
Villa Ortúzar	2.825	2.514	-11,6
Villa Pueyrredón	2.627	2.474	-9,9
Villa Santa Rita	///	2.184	-8,8
Villa Urquiza	3.005	2.786	-8,3

/// 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 m<sup>2</sup> (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 2021

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>3.046</b>	<b>2.463</b>	<b>-5,9</b>
Almagro	2.936	2.327	-7,1
Balvanera	2.596	1.924	-8,0
Barracas	2.870	2.292	-2,3
Belgrano	3.444	2.924	-8,3
Boca	///	1.720	-6,5
Boedo	2.708	2.226	-6,0
Caballito	3.035	2.453	-5,9
Chacarita	///	2.282	-12,9
Coghlan	///	2.867	-0,2
Colegiales	3.231	2.792	-8,1
Constitución	///	1.620	-4,0
Flores	2.676	2.059	-4,8
Floresta	///	1.941	-1,7
Mataderos	2.609	1.927	-5,8
Monte Castro	2.743	2.241	-5,1
Montserrat	///	1.879	-7,9
Núñez	3.272	2.920	-8,7
Palermo	3.663	3.006	-5,8
Parque Avellaneda	///	1.550	-9,6
Parque Chacabuco	///	2.317	-2,1
Parque Patricios	///	1.743	-10,4
Puerto Madero	5.906	5.305	-3,1
Recoleta	3.176	2.916	-6,3
Retiro	///	2.765	-12,0
Saavedra	3.064	2.774	-6,3
San Cristóbal	///	1.932	-5,1
San Nicolás	///	2.027	-7,4
San Telmo	///	2.052	-6,3
Vélez Sarsfield	///	1.872	-7,2
Villa Crespo	2.932	2.339	-5,3
Villa del Parque	2.708	2.323	-8,7
Villa Devoto	3.041	2.480	-9,2
Villa Gral. Mitre	///	2.061	-10,4
Villa Lugano	///	1.082	-1,2
Villa Ortúzar	///	2.732	-2,3
Villa Pueyrredón	2.808	2.443	-10,1
Villa Santa Rita	///	2.317	-7,0
Villa Urquiza	3.106	2.829	-11,0

/// 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 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 m<sup>2</sup> 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 955 por m<sup>2</sup> entre ambos extremos. Visto de otro modo, en la Comuna 14 un monoambiente de 35 m<sup>2</sup> superó por USD 33.425 a uno de la Comuna 7 (USD 118.615 *versus* USD 85.190).

En las unidades de 2 ambientes, el precio más alto del m<sup>2</sup> le perteneció a la Comuna 2 mientras que el más bajo fue el de la 9, con una distancia de USD 1.004 por m<sup>2</sup> entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 45.180 para una unidad tipo de 45 m<sup>2</sup> (USD 159.075 contra USD 113.895).

Finalmente, en los departamentos de 3 ambientes nuevos, el valor más elevado del m<sup>2</sup> se encontró en la Comuna 1 mientras que el menor en la 3, lo cual determinó una brecha de precio de USD 1.417 por m<sup>2</sup>. Para un departamento base de 70 m<sup>2</sup> esta diferencia alcanza USD 99.190 (USD 275.800 contra USD 176.610) y equivale aproximadamente al valor de un monoambiente a estrenar en la Comuna 1.

**Cuadro 4.1** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta a estrenar de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.853</b>	<b>2.948</b>	<b>3.046</b>
Comuna 1	2.778	3.489	3.940
Comuna 2	3.318	3.535	3.176
Comuna 3	2.447	2.552	2.523
Comuna 4	2.482	2.557	2.756
Comuna 5	2.663	2.800	2.882
Comuna 6	3.024	3.018	3.035
Comuna 7	2.434	2.680	2.694
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.577	2.531	2.642
Comuna 10	2.492	2.584	2.684
Comuna 11	2.475	2.618	2.802
Comuna 12	2.861	2.870	3.065
Comuna 13	3.238	3.389	3.347
Comuna 14	3.389	3.487	3.663
Comuna 15	2.764	2.843	2.872

/// *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 m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta usados de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.643</b>	<b>2.531</b>	<b>2.463</b>
Comuna 1	2.446	2.656	2.654
Comuna 2	2.974	2.967	2.916
Comuna 3	2.184	2.037	1.926
Comuna 4	2.093	2.046	1.930
Comuna 5	2.427	2.293	2.312
Comuna 6	2.598	2.529	2.453
Comuna 7	2.261	2.216	2.126
Comuna 8	///	1.579	1.103
Comuna 9	2.122	2.046	1.894
Comuna 10	2.275	2.125	2.094
Comuna 11	2.440	2.306	2.319
Comuna 12	2.683	2.739	2.760
Comuna 13	3.078	2.986	2.898
Comuna 14	3.126	3.042	3.006
Comuna 15	2.651	2.507	2.382

/// *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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> entre los departamentos más y menos valorizados de cada subconjunto alcanzaron USD 1.033 para los monoambientes usados, USD 1.463 para los 2 ambientes y USD 1.903 para los 3 ambientes. En ese orden, determinaron diferencias absolutas de precios de venta de USD 33.056 para una unidad de 1 ambiente de 32 m<sup>2</sup>, USD 62.909 para una propiedad de 2 ambientes de 43 m<sup>2</sup> y USD 125.598 para un departamento base de 3 ambientes de 66 m<sup>2</sup>. A modo de comparación, por el valor de un monoambiente usado de 32 m<sup>2</sup> en Palermo se puede adquirir una unidad de 2 ambientes (de 43 m<sup>2</sup>) en las Comunas 11 y 5, entre otras.

## 5. Escrituras de compra-venta de inmuebles

En el primer trimestre de 2021 se llevaron a cabo 5.587 escrituras de compra-venta de inmuebles equivalente a un incremento del 33,0% respecto del mismo período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones se ubicó en \$52.747 millones, guarismo que significó un alza interanual del 85,2%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$9,4 millones, que en moneda extranjera correspondió a USD 99.201, tomando el dólar oficial promedio del trimestre.

Luego de diez trimestres con resultados negativos, acentuados por la pandemia del COVID-19, el período enero/marzo mostró un aumento en la cantidad de operaciones inmobiliarias en la Ciudad.

El escenario por el lado de las escrituras hipotecarias mostró 379 actos anotados en el Colegio de Escribanos, que significaron un incremento interanual del 6,2% y contrarrestaron así las fuertes caídas sufridas desde mediados de 2018.

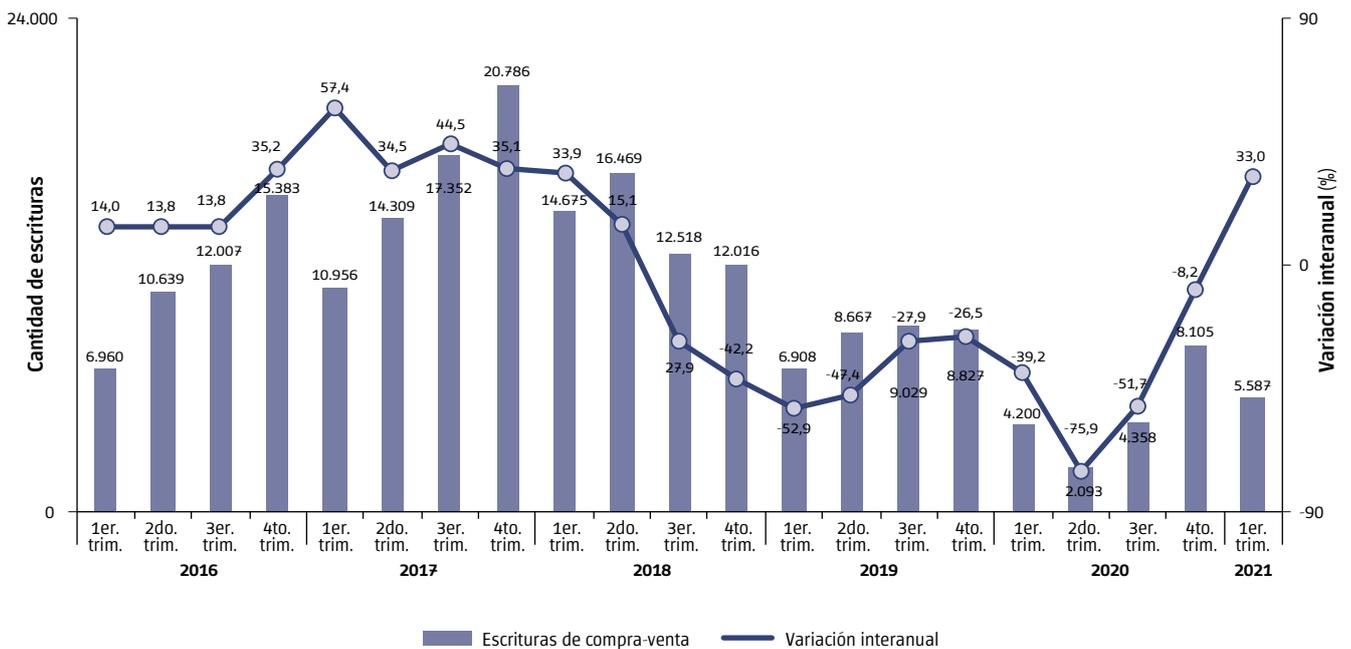
**Cuadro 5.1** Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/1er. trimestre de 2021

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
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
1/2021	5.587	33,0	52.747	85,2

**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 2016/1er. trimestre de 2021



**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