



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Informe de resultados | 1636



Marzo de 2022



Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2021 se registró un descenso en el precio del m² de los departamentos en venta en todos los segmentos estudiados, con mayor fuerza en las unidades usadas destacándose las de 2 ambientes. La dinámica conjunta arrojó una retracción promedio del 7,9% que profundizó la dinámica negativa del valor del m² iniciada en 2019.

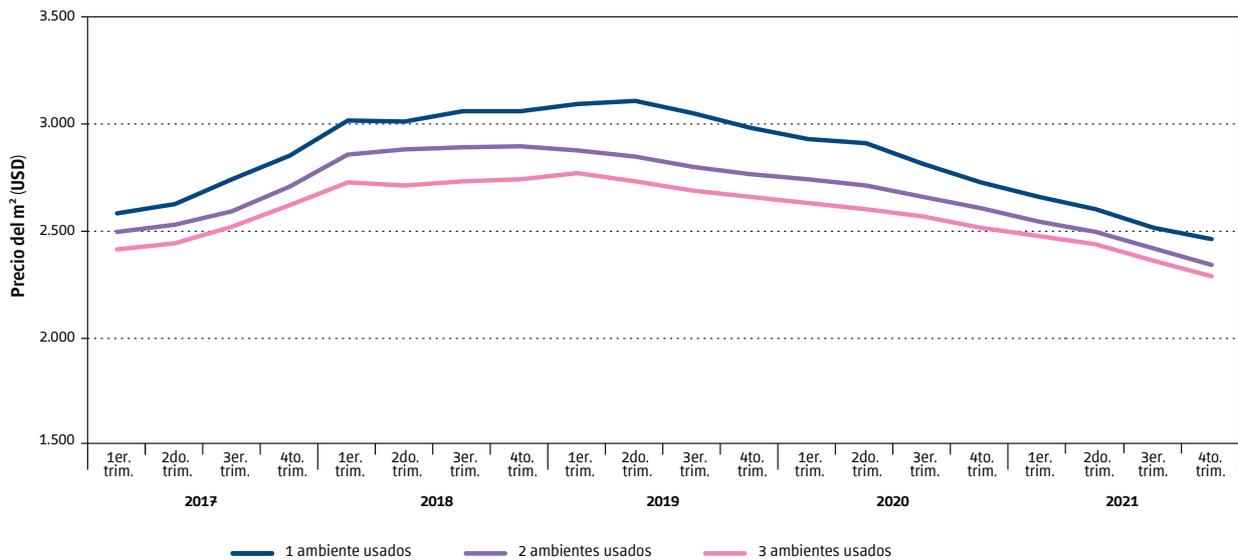
El precio del m² para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 2.708, valor que se redujo un 6,8% respecto del mismo período del año anterior; mientras que las unidades usadas alcanzaron un precio de USD 2.449 por m² con una caída del 9,7%.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor por m² de USD 2.794 para las unidades a estrenar y USD 2.330 las usadas, con descensos del 7,0% en el primer caso y 10,1% en el segundo, la más importante del trimestre.

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 2.925 para el conjunto a estrenar y USD 2.280 para el usado; en cuanto a la trayectoria interanual, las correspondientes variaciones se ubicaron en -4,7% y -8,9%.

En este marco, las escrituras de compra-venta (8.800 operaciones) alcanzaron un incremento del 8,6% en términos interanuales, cuarto consecutivo luego de las caídas evidenciadas producto de la emergencia sanitaria por el COVID-19 y sus repercusiones en la actividad económica y el mercado inmobiliario. En la misma línea, el volumen de actos hipotecarios continuó en niveles muy bajos –con solo 436 operaciones– que, sin embargo, equivalieron a un aumento del 26,0% respecto del cuarto trimestre de 2020.

Gráfico 1 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 1, 2 y 3 ambientes usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017/4to. 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

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 2021

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 2021. 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 segundo².

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

De acuerdo 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 corresponden en mayor medida a unidades ubicadas en las Comunas 14 (13,0%) y 13 (12,4%). Le siguen la 12, 1, 6, 2 y 15 que junto a las dos primeras concentraron el 66,1% del total publicado. En el otro extremo, la Comuna 8 participó con apenas el 0,8% de la oferta porteña.

1 Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop* entre octubre y diciembre de 2021.

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

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

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

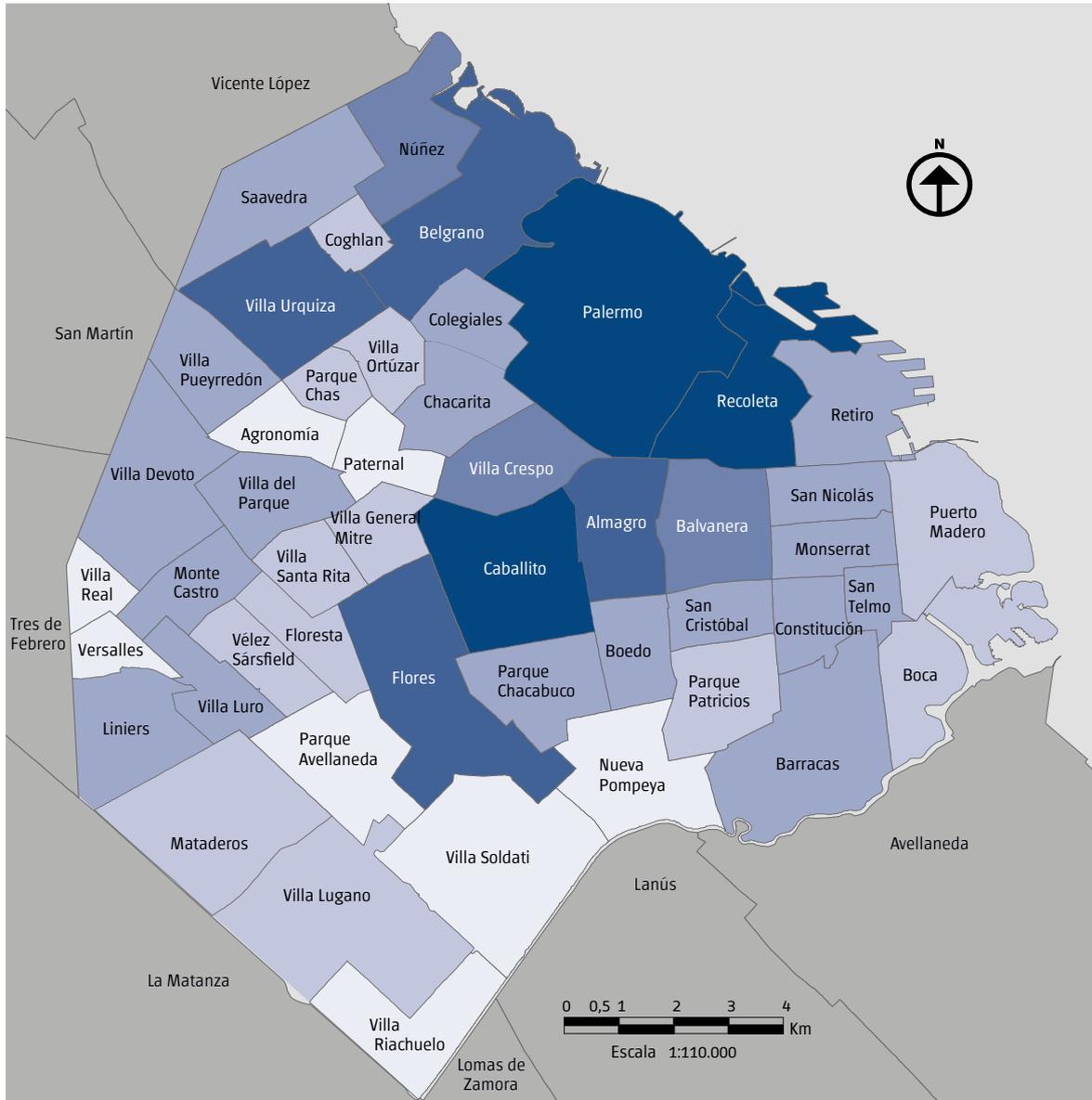
Nota: la suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

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

El Mapa 2.1 ilustra lo antes comentado: entre los barrios de mayor concentración de publicaciones se destacan Palermo (casi 5.700 unidades en venta), Caballito, Recoleta y Belgrano (entre 3.100 y 3.500 publicaciones cada uno). Junto con Almagro, Villa Urquiza, Balvanera, Flores y Villa Crespo conformaron el 59,1% del total publicado. En oposición, los restantes 39 barrios completaron la totalidad de la oferta con participaciones individuales que no superaron el 3,2%. En cuanto a la superficie por barrio, Palermo y Recoleta representaron poco menos de la cuarta parte (23,4% del total ofertado) y sumados a Belgrano, Caballito, Balvanera, Almagro y Villa Urquiza alcanzaron más de la mitad de los metros cuadrados publicados (54,0%).

El *stock* de unidades del cuarto trimestre de 2021 se incrementó un 23,7% respecto del período octubre/diciembre del año anterior, fundamentalmente por un aumento de las unidades usadas (31,0%), en un contexto de escasa demanda y pocas operaciones concretadas. La oferta de departamentos a estrenar, por su parte, se mantuvo prácticamente estable.

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

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

2.2 Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo

La composición de la oferta global de propiedades en venta muestra el predominio de las unidades de 2 ambientes, que totalizaron el 33,4% del total de publicaciones. En segundo lugar, se destacan las unidades de 3 ambientes (31,7%) seguidas por el conjunto de 4 ambientes y más (18,5%).

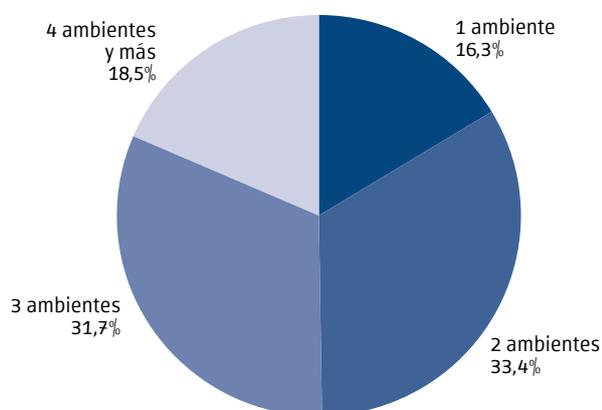
Con respecto a la oferta por tipo, se observa la preponderancia de las unidades usadas que representaron el 80,5% del mercado, arrojando un promedio anual de 77,8%, que fue creciendo en los últimos años: 61,5% en 2018, 64,8% en 2019 y 74,5% en 2020. La contrapartida es un porcentaje cada vez menor de departamentos a estrenar que entre octubre y diciembre alcanzó apenas el 19,5%. Este fenómeno podría relacionarse con la sobreoferta de departamentos usados dadas las pocas operaciones concretadas debido a la coyuntura económica. Para el segmento a estrenar, con las interrupciones de la construcción dada la emergencia sanitaria por el COVID-19, que redundó en el retraso de las obras.

Al considerar la distribución de la oferta según comuna, se destaca la 2 con una marcada sobrerrepresentación de unidades de mayor tamaño y más antiguas. De esta manera, la incidencia de los departamentos de 4 ambientes y más y de las unidades usadas superó por 12,0 puntos porcentuales –p.p.– y 9,1 p.p. el peso promedio de cada segmento, respectivamente. En las Comunas 13 y 6 se advierte una mayor presencia relativa de departamentos de más de 3 ambientes, en contraste con las Comunas 12 y 9 que alcanzaron las menores participaciones.

Con relación a la oferta de monoambientes, el entramado de barrios que conforman las Comunas 1 y 15 presentaron las mayores incidencias (21,9%); en el otro extremo, las proporciones más bajas quedaron en manos de las Comunas 6, 4 y 13.

Junto a la Comuna 2 ya mencionada, la 3 y 1 muestran una fuerte presencia de unidades usadas, con guarismos que superan al promedio de la Ciudad en 10,6 p.p. y 8,7 p.p., respectivamente. En contraste, la porción de departamentos a estrenar fue máxima en la Comuna 9 (con casi 4 unidades por cada 10) seguida de la 10, 12 y 15, lo que evidencia la importancia de la construcción en esas comunas.

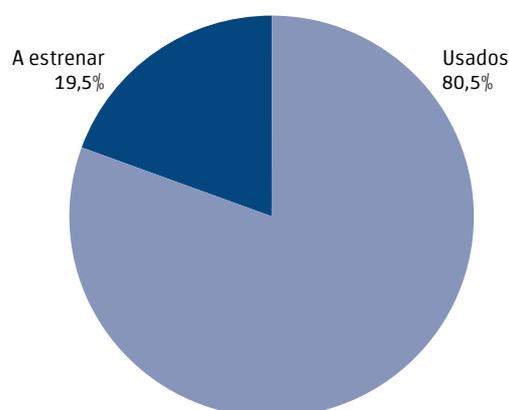
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021



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. 4to. 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. 4to. trimestre de 2021

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
Total	100,0	16,3	33,4	31,7	18,5	100,0	80,5	19,5
Comuna 1	100,0	21,9	29,6	31,1	17,4	100,0	89,2	10,8
Comuna 2	100,0	14,6	25,6	29,3	30,5	100,0	89,6	10,4
Comuna 3	100,0	16,7	33,2	32,5	17,5	100,0	91,1	8,9
Comuna 4	100,0	12,8	32,4	39,3	15,5	100,0	86,6	13,4
Comuna 5	100,0	16,0	36,7	32,7	14,6	100,0	80,0	20,0
Comuna 6	100,0	11,4	31,9	33,8	22,8	100,0	79,7	20,3
Comuna 7	100,0	13,8	32,8	33,4	19,9	100,0	79,5	20,5
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	15,1	37,3	36,6	11,1	100,0	65,6	34,4
Comuna 10	100,0	18,1	39,3	29,7	13,0	100,0	71,0	29,0
Comuna 11	100,0	16,6	35,9	33,0	14,5	100,0	74,8	25,2
Comuna 12	100,0	17,4	40,0	32,1	10,5	100,0	72,1	27,9
Comuna 13	100,0	13,0	31,0	31,8	24,2	100,0	80,6	19,4
Comuna 14	100,0	18,2	33,0	28,2	20,6	100,0	81,1	18,9
Comuna 15	100,0	21,9	38,2	28,3	11,5	100,0	73,8	26,2

/// 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, 2 y 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 81,5% del total de propiedades en venta y el 66,9% de la superficie.

En cuanto al precio del m² y en el marco del descenso iniciado en 2019, la comparación interanual del último parcial del año arroja un escenario negativo para todos los segmentos del mercado.

Puntualmente, entre los departamentos a estrenar, el valor del m² cayó un 6,8% para las unidades de 1 ambiente (USD 2.708), 7,0% para las de 2 ambientes (USD 2.794) y 4,7% para las de 3 (USD 2.925). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 92.072, las propiedades de 2 ambientes en USD 122.936 y las de 3, en USD 201.825.

El conjunto de los departamentos usados también mostró un descenso interanual en todos los segmentos: del 9,7% en el precio del m² de unidades de 1 ambiente (USD 2.449), 10,1% para las de 2 ambientes (USD 2.330) y 8,9% las de 3 (USD 2.280). Una propiedad usada de 1 ambiente alcanzó un valor promedio de publicación de USD 78.368 y USD 95.530 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 148.200.

Por su parte, los departamentos a estrenar mostraron un mayor tamaño medio que los usados; así los monoambientes nuevos promediaron 34 m² contra 32 m² de los usados; para los 2 ambientes la relación fue de 44 m² y 41 m²; y en los 3, de 69 m² y 65 m², respectivamente.

Asimismo, para el conjunto de usados los de 3 ambientes resultaron los más antiguos con un promedio de 37 años y superaron en 7 a las unidades de 2 ambientes y en 17 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 2021

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	2.708	-6,8	34	///	92.072
1 ambiente usado	2.449	-9,7	32	20	78.368
2 ambientes a estrenar	2.794	-7,0	44	///	122.936
2 ambientes usados	2.330	-10,1	41	30	95.530
3 ambientes a estrenar	2.925	-4,7	69	///	201.825
3 ambientes usados	2.280	-8,9	65	37	148.200

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del precio por metro cuadrado, tamaño, antigüedad y precio por unidad 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, Recoleta (USD 3.331), Belgrano (USD 3.261) y Palermo (USD 3.234) fueron los barrios con los precios del m² más elevados³. Con los valores más bajos se ubicaron Constitución (USD 2.221), San Cristóbal (USD 2.275) y Flores (USD 2.317); en tanto que Saavedra, Chacarita y Villa Crespo mostraron precios en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m² de los departamentos usados, Palermo (USD 2.946), Núñez (USD 2.923) y Belgrano (USD 2.858) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Boca (USD 1.617) y Constitución (USD 1.907). Caballito, Villa Pueyrredón y Villa Devoto 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 9,7%. La dinámica negativa se verificó en todos los barrios estudiados y fue más significativa en Boca (-15,2%) y San Nicolás (-13,9%).

³ 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 2021

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.708	2.449	-9,7
Almagro	2.568	2.321	-7,6
Balvanera	2.440	1.993	-10,1
Belgrano	3.261	2.858	-13,1
Boca	///	1.617	-15,2
Caballito	2.613	2.447	-6,2
Chacarita	2.689	2.631	-13,6
Colegiales	///	2.758	-9,2
Constitución	2.221	1.907	-7,7
Flores	2.317	2.170	-7,7
Floresta	///	2.101	-2,7
Liniers	2.447	2.083	-5,8
Monte Castro	///	2.311	-2,5
Montserrat	2.517	2.100	-11,3
Núñez	2.971	2.923	-7,0
Palermo	3.234	2.946	-9,1
Parque Chacabuco	///	2.335	-6,4
Parque Chas	///	2.310	-11,4
Recoleta	3.331	2.746	-10,2
Retiro	///	2.499	-11,3
Saavedra	2.690	2.555	-7,0
San Cristóbal	2.275	1.996	-12,2
San Nicolás	///	2.018	-13,9
San Telmo	///	2.337	-10,4
Vélez Sarsfield	///	2.135	-0,8
Villa Crespo	2.643	2.389	-13,5
Villa del Parque	2.407	2.298	-2,8
Villa Devoto	2.596	2.406	-7,5
Villa Gral. Mitre	2.388	2.300	-3,3
Villa Luro	2.350	2.240	-4,7
Villa Ortúzar	///	2.371	-7,1
Villa Pueyrredón	///	2.427	-6,3
Villa Urquiza	2.821	2.593	-9,6

/// 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 Palermo (USD 3.287) seguido de Belgrano (USD 3.282) y Recoleta (USD 3.266). Por su parte, Caballito, Colegiales y Almagro exhibieron precios que rondaron el promedio, mientras que los valores más bajos se registraron en Montserrat (USD 2.267), San Cristóbal (USD 2.269) y Flores (USD 2.397).

Para los usados, Puerto Madero se alzó con el valor máximo (USD 5.430), seguido de Núñez (USD 2.920) y Palermo (USD 2.848). Los mínimos precios se ubicaron en Constitución y Boca (USD 1.571 y USD 1.588, respectivamente). Cercanos al valor promedio se encontraron los departamentos publicados en Caballito, Retiro y Villa Devoto.

En el marco de un descenso general del 10,1% en el valor del m² para el conjunto de departamentos usados de 3 ambientes, las reducciones más importantes se dieron en Parque Chas (-17,9%) y Retiro (-15,0%).

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 3.707), Belgrano (USD 3.393) y Núñez (USD 3.303); en tanto que cercanas al valor promedio se alzaron las propiedades de Villa Crespo y Caballito. Los valores más bajos se registraron en Flores (USD 2.449) y Balvanera (USD 2.452).

Para las propiedades usadas, Núñez ostentó el valor máximo (USD 2.814), seguido de Palermo (USD 2.809) y Coghlan (USD 2.695). Con el precio más bajo se ubicó Villa Lugano (USD 1.066) y tras él, Parque Avellaneda (USD 1.478). Con precios en torno al promedio se ubicaron los barrios de Agronomía, Caballito y Chacarita.

La trayectoria interanual de las propiedades usadas de 2 dormitorios indica una retracción para el conjunto de la Ciudad del 8,9%. En este marco, las pérdidas de valor más significativas se verificaron en Villa Gral. Mitre (-14,2%) y Villa Pueyrredón (-13,5%).

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 2021

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.794	2.330	-10,1
Agronomía	///	2.102	-14,8
Almagro	2.750	2.107	-11,1
Balvanera	2.472	1.796	-12,2
Barracas	///	2.004	-14,8
Belgrano	3.282	2.736	-11,6
Boca	///	1.588	-14,5
Boedo	2.507	2.045	-9,1
Caballito	2.806	2.314	-9,3
Chacarita	2.682	2.405	-5,5
Coghlan	///	2.647	-9,4
Colegiales	2.822	2.508	-13,2
Constitución	///	1.571	-8,9
Flores	2.397	2.024	-6,8
Floresta	///	1.803	-8,6
Liniers	2.491	1.983	-8,4
Mataderos	2.568	1.962	-6,3
Monte Castro	2.428	2.184	-1,6
Montserrat	2.267	1.888	-11,3
Núñez	3.176	2.920	-6,8
Palermo	3.287	2.848	-10,2
Parque Chacabuco	///	2.254	-7,2
Parque Chas	2.605	2.276	-17,9
Parque Patricios	///	1.992	-3,4
Puerto Madero	///	5.430	-6,3
Recoleta	3.266	2.623	-12,9
Retiro	///	2.364	-15,0
Saavedra	2.642	2.586	-9,2
San Cristóbal	2.269	1.937	-8,7
San Nicolás	///	1.955	-12,2
San Telmo	///	2.037	-6,2
Vélez Sarsfield	2.453	1.895	-13,5
Villa Crespo	2.640	2.262	-9,2
Villa del Parque	2.494	2.219	-6,4
Villa Devoto	2.704	2.288	-8,7
Villa Gral. Mitre	///	2.043	-7,6
Villa Luro	2.553	2.199	-4,3
Villa Ortúzar	2.679	2.453	-2,8
Villa Pueyrredón	2.531	2.441	-2,1
Villa Santa Rita	///	2.114	-5,2
Villa Urquiza	2.877	2.674	-7,2

/// 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.

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 2021

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.925	2.280	-8,9
Agronomía	///	2.277	-4,5
Almagro	2.678	2.131	-8,3
Balvanera	2.452	1.759	-10,3
Barracas	2.577	2.117	-8,4
Belgrano	3.393	2.672	-10,5
Boca	///	1.540	-12,1
Boedo	2.592	2.007	-11,2
Caballito	2.818	2.289	-8,6
Chacarita	///	2.307	-4,0
Coghlan	3.055	2.695	-4,2
Colegiales	3.202	2.541	-9,0
Constitución	///	1.550	-3,3
Flores	2.449	1.898	-6,5
Floresta	///	1.833	-9,7
Liniers	2.671	1.977	-3,6
Mataderos	2.539	1.763	-8,5
Monte Castro	2.533	2.056	-6,9
Montserrat	///	1.761	-9,7
Nueva Pompeya	///	1.567	-9,1
Núñez	3.303	2.814	-6,6
Palermo	3.707	2.809	-8,3
Parque Avellaneda	///	1.478	-5,1
Parque Chacabuco	///	2.165	-6,4
Parque Patricios	///	1.655	-10,8
Recoleta	3.098	2.628	-10,8
Retiro	///	2.611	-13,2
Saavedra	2.781	2.553	-8,8
San Cristóbal	///	1.870	-3,3
San Nicolás	///	1.824	-11,2
San Telmo	///	1.946	-7,1
Vélez Sarsfield	///	1.971	-0,5
Villa Crespo	2.862	2.132	-9,3
Villa del Parque	2.604	2.199	-5,3
Villa Devoto	///	2.404	-7,8
Villa Gral. Mitre	///	1.805	-14,2
Villa Lugano	///	1.066	-1,8
Villa Ortúzar	///	2.506	-1,5
Villa Pueyrredón	///	2.166	-13,5
Villa Santa Rita	///	2.092	-9,4
Villa Urquiza	3.087	2.685	-10,4

/// 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.

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 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 1.045 por m² entre ambos extremos. Visto de otro modo, en la Comuna 2 un monoambiente de 34 m² superó por USD 35.530 a uno de la Comuna 10 (USD 113.254 versus USD 77.724).

En las unidades de 2 ambientes, el precio más alto del m² le perteneció a la Comuna 14 mientras que el más bajo fue el de la 3, con una distancia de USD 895 por m² entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 39.380 para una unidad promedio de 44 m² (USD 144.628 contra USD 105.248).

Finalmente, en los departamentos de 3 ambientes nuevos, nuevamente el valor más elevado del m² se encontró en la Comuna 14 y el menor en la 3, lo cual determinó una brecha de precio de USD 1.326 por m². Para un departamento base de 69 m² esta diferencia alcanzó USD 91.494 (USD 255.783 contra USD 164.289).

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 2021

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Total	2.708	2.794	2.925
Comuna 1	///	///	3.614
Comuna 2	3.331	3.266	3.098
Comuna 3	2.371	2.392	2.381
Comuna 4	2.336	2.592	2.493
Comuna 5	2.489	2.676	2.648
Comuna 6	2.613	2.806	2.818
Comuna 7	2.364	2.480	2.493
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.416	2.509	2.598
Comuna 10	2.286	2.458	2.528
Comuna 11	2.387	2.552	2.769
Comuna 12	2.702	2.777	2.963
Comuna 13	3.161	3.189	3.330
Comuna 14	3.234	3.287	3.707
Comuna 15	2.631	2.647	2.811

/// 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 1.052 para los monoambientes usados, USD 1.329 para los 2 ambientes y USD 1.715 para los 3 ambientes. En ese orden, determinaron diferencias absolutas de precios de venta de USD 33.664 para una unidad de 1 ambiente de 32 m², USD 52.489 para una propiedad de 2 ambientes de 41 m² y USD 111.475 para un departamento base de 3 ambientes de 65 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 41 m²) en las Comunas 15 y 1, entre otras.

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 2021

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Total	2.449	2.330	2.280
Comuna 1	2.231	2.207	2.511
Comuna 2	2.746	2.623	2.628
Comuna 3	1.994	1.831	1.780
Comuna 4	1.894	1.857	1.817
Comuna 5	2.295	2.095	2.111
Comuna 6	2.447	2.314	2.289
Comuna 7	2.226	2.089	1.968
Comuna 8	///	1.519	1.094
Comuna 9	1.992	1.952	1.807
Comuna 10	2.212	2.033	1.988
Comuna 11	2.298	2.193	2.194
Comuna 12	2.551	2.618	2.585
Comuna 13	2.860	2.745	2.682
Comuna 14	2.946	2.848	2.809
Comuna 15	2.427	2.297	2.201

/// 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

En el cuarto trimestre de 2021 se llevaron a cabo 8.800 escrituras de compra-venta de inmuebles equivalentes a un incremento del 8,6% respecto del mismo período del año anterior, último período de la serie que mostró una caída. Asimismo, el monto total de las transacciones efectuadas se ubicó en \$86.437 millones, guarismo que también significó un alza interanual (3,5%). A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$9,8 millones, que expresado en moneda extranjera correspondió a USD 92.082, tomando el dólar oficial promedio de los últimos tres meses del año (\$106,67).

El trimestre en estudio corresponde al cuarto período con aumentos en la cantidad de operaciones inmobiliarias en la Ciudad, tras diez trimestres con resultados negativos. No obstante lo significativo de los incrementos interanuales, las escrituras aún muestran valores que se encuentran muy por debajo de los niveles previos a la pandemia y la emergencia sanitaria que irrumpió a fines de marzo de 2020.

De manera similar, el escenario de las escrituras hipotecarias registró 436 actos anotados en el Colegio de Escribanos, que representaron un incremento interanual del 26,0%, en línea con los argumentos expresados anteriormente.

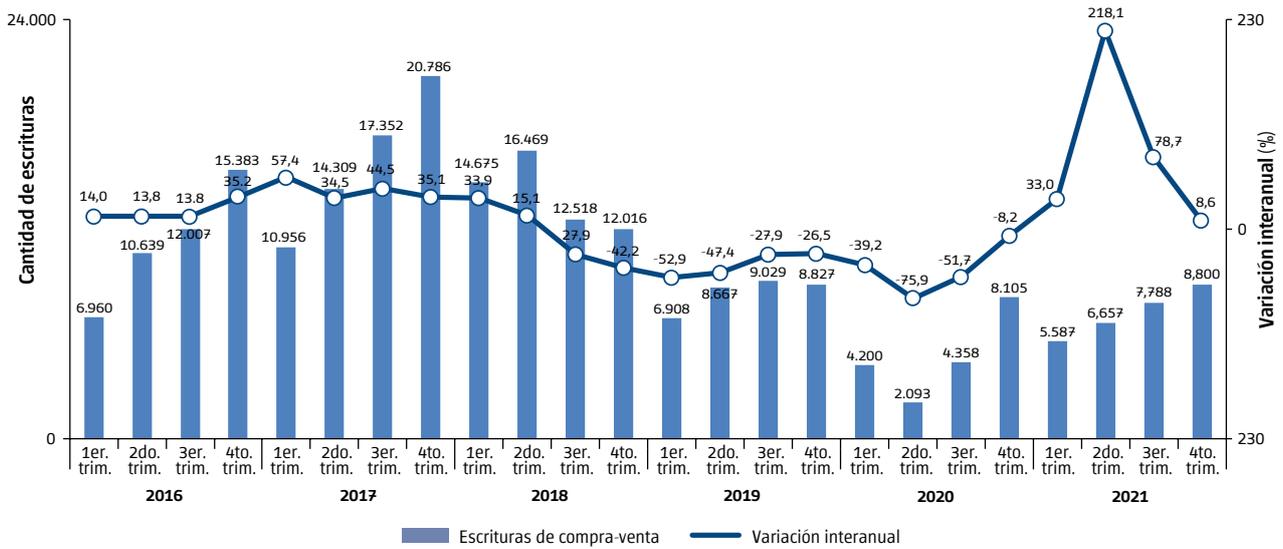
Cuadro 5.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020/4to. trimestre de 2021

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
4/2020	8.105	-8,2	83.552	51,1
1/2021	5.587	33,0	52.747	85,2
2/2021	6.657	218,1	60.166	267,9
3/2021	7.788	78,7	78.162	70,1
4/2021	8.800	8,6	86.437	3,5

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 2021



Nota: datos provisionales.

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 dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario

Nuestras redes