

# Dinámica del mercado de venta de departamentos. 3er. trimestre de 2019

Informe  
de resultados

| 1412



Diciembre de 2019

*“2019 - Año del 25º Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”*



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

## Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 2019 se observó un descenso en el precio del m<sup>2</sup> de departamentos en venta en cuatro de los seis segmentos relevados, a excepción de un ligero incremento interanual para los 2 ambientes a estrenar y una suba poco significativa de los 3 ambientes a estrenar. En este marco, tras la desaceleración iniciada en el segundo parcial de 2018 y el estancamiento de los precios del primer semestre de 2019, la dinámica conjunta arrojó una caída promedio del 0,9% en el valor del m<sup>2</sup>.

El precio del m<sup>2</sup> para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.141, valor que disminuyó un 1,1% con respecto al mismo período de 2018, mientras que las unidades usadas alcanzaron un valor del m<sup>2</sup> de USD 3.029, con una caída del 0,4%.

Los departamentos de 2 ambientes a estrenar arrojaron un precio del m<sup>2</sup> de USD 3.280 y USD 2.783 los usados, con una suba interanual del 1,0% en el primer caso y un descenso del 3,2%, en el segundo, el más pronunciado del período.

A su vez, el precio promedio del m<sup>2</sup> de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.377 para el conjunto a estrenar y USD 2.673 para el usado; en cuanto a la trayectoria interanual, las correspondientes variaciones se ubicaron en 0,1% y -1,6%.

Por último, las escrituras de compra-venta realizadas en el tercer trimestre de 2019 totalizaron 9.029, que significaron un descenso del 27,9% respecto del mismo período de 2018. Los actos hipotecarios volvieron a mostrar una fuerte reducción, con una variación interanual negativa del 45,3% (equivalente a 943 operaciones).

# 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         |
| 3.3      | Precio del m <sup>2</sup> de 3 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. 3er. 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 tercer trimestre de 2019. El universo se corresponde con los departamentos en venta a estrenar y usados, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*<sup>1</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.

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

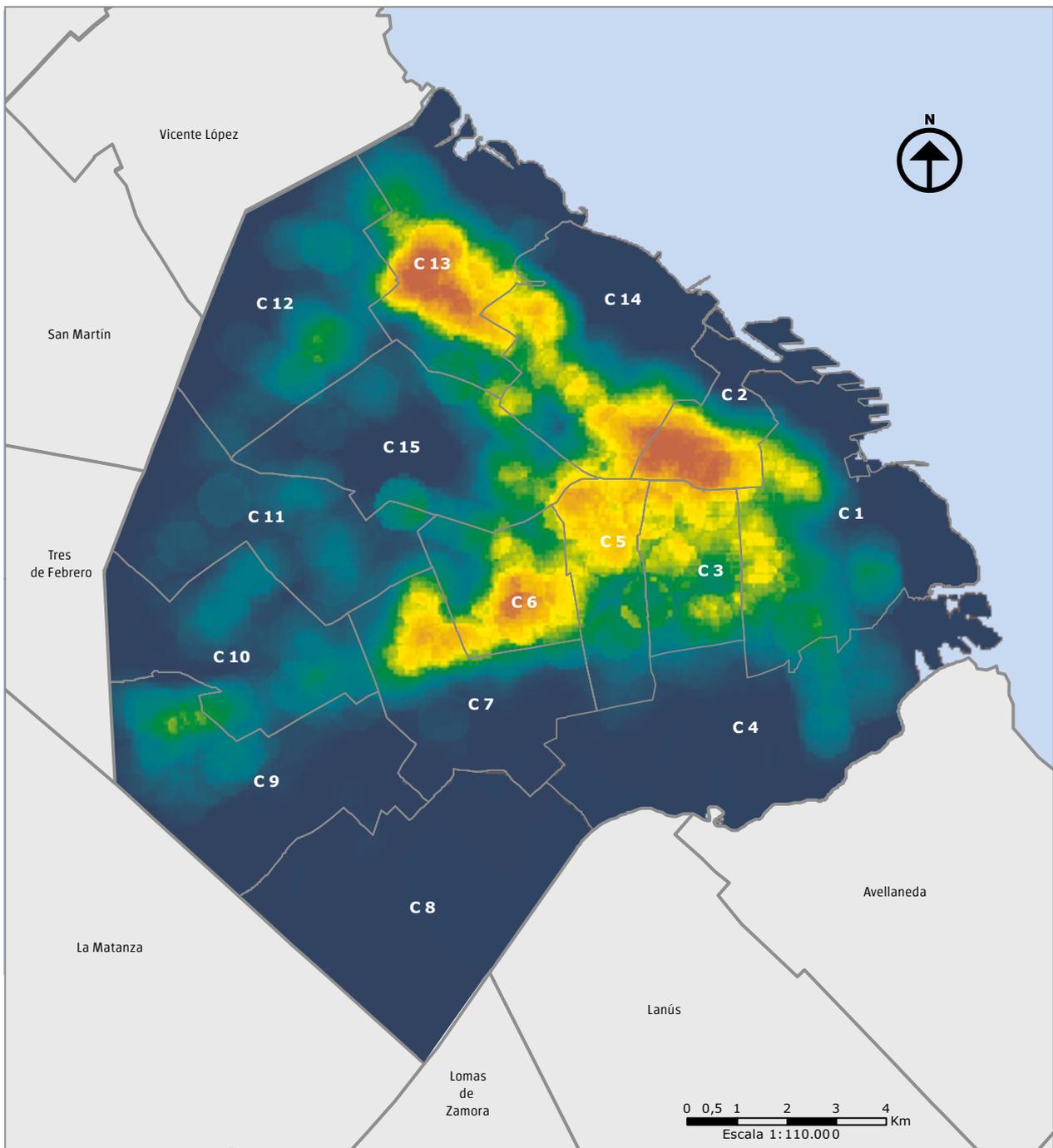
En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en venta disponible en el sistema *Argenprop* muestra estructuralmente una fuerte concentración en el corredor norte junto a enclaves específicos del centro de la Ciudad, en donde se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

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 (8,4 departamentos en venta por manzana, aproximadamente); a modo de referencia, se trata de la arteria que forma la Av. Santa Fe, entre las avenidas Callao y Scalabrini Ortiz y el derrame hacia las avenidas Córdoba y Las Heras. Asimismo, se verifica otra área de máxima densidad, con una extensión más reducida, en la Comuna 13 correspondiente a parte del trazado de la Av. Cabildo (Belgrano y Núñez) y otra en la Comuna 6, en la intersección de Av. Rivadavia y Av. Acoyte, en el barrio de Caballito. Otras zonas con importante concentración se ubican, principalmente, en los trazados que unen los nodos anteriormente mencionados: en Av. Estado de Israel y Av. Corrientes, en Almagro/Villa Crespo (Comunas 5 y 15); así también en otras áreas como Dorrego y Av. Córdoba (entre las Comunas 14 y 15); en la zona entre Av. Rivadavia, Av. Independencia, Av. Entre Ríos y Av. 9 de Julio (Comuna 1) y, por último, a lo largo de la Av. Rivadavia, en la Comuna 7.

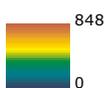
En el extremo opuesto, se observan grandes áreas de nula o escasa concentración en los bordes norte y sur de la Ciudad y en la zona de Agronomía. El primero de los casos tiene que ver exclusivamente con la presencia de espacios verdes, en tanto que en el centro y sur se relaciona también con la predominancia de edificaciones bajas (casas) por sobre la presencia de edificios de departamentos.

<sup>1</sup> Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop* entre julio y septiembre de 2019.

Mapa 1.1 Concentración espacial de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2019



Concentración espacial de departamentos en venta (depto/km<sup>2</sup>)



**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 Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

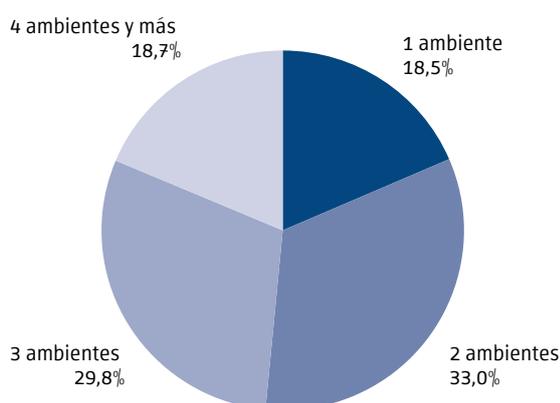
Por cantidad de publicaciones, los registros muestran que Palermo y Caballito –barrios que superan las 3.400 y 2.600 unidades en venta, respectivamente– explicaron el 21,0% del total y junto a Recoleta, Belgrano, Almagro, Balvanera y Flores (los dos primeros con oferta superior a 2.000 unidades) conformaron el 53,3% del total publicado. En oposición, 33 barrios (con aportes individuales inferiores al 2,0%) explicaron el 25,4% de la oferta de departamentos en venta entre julio y septiembre; conjunto que evidenció un peso significativamente menor al de los siete más destacados. De modo similar, Palermo y Recoleta explicaron poco menos de la cuarta parte de la superficie ofertada en la Ciudad (23,6%) y sumados a Caballito y Belgrano alcanzaron una incidencia del 41,6% de los metros cuadrados ofrecidos.

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

La composición de la oferta global de propiedades en venta arroja un predominio de las unidades de 2 ambientes, que totalizaron el 33,0% del total de publicaciones. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (29,8%), 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 63,4% 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).

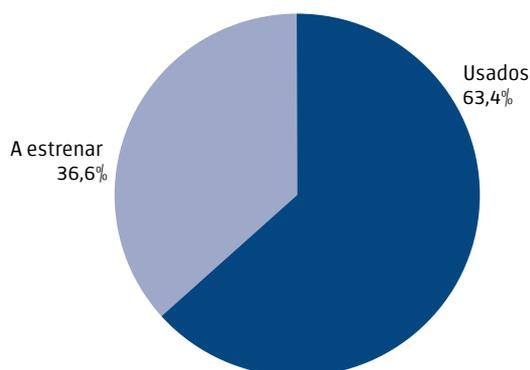
**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2019



**Nota:** datos provisionarios.

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

**Gráfico 2.2** Distribución porcentual de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2019



**Nota:** datos provisionarios.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía 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 11,9 puntos porcentuales –p.p.– y 13,0 p.p. la participación promedio de cada segmento. De forma parecida, la Comuna 4 ofrece la mayor participación de unidades usadas (13,2 p.p. sobre el promedio de la Ciudad) pero destacándose en las unidades de 3 ambientes (7,3 p.p. sobre la media). También la Comuna 1 destacó por una sobrerrepresentación del segmento de unidades usadas (12,1 p.p. de diferencia en relación con la medición global).

En las Comunas 6, 14 y 13 también se advirtió una mayor presencia relativa de departamentos de grandes dimensiones y, en contraste, se destacó la Comuna 12 con la menor incidencia de estas unidades. Por otro lado, también en las Comunas 3 y 14 los departamentos usados registraron participaciones mayores a la media de la Ciudad, en tanto que la Comuna 9 mostró el porcentaje más bajo de unidades usadas (42,3%). Esta Comuna sobresale por una participación de unidades a estrenar record (57,7%), seguida de lejos por las Comunas 10 y 12.

Con relación a la oferta de monoambientes, en oposición a la Comuna 6 (Caballito) que presenta la menor incidencia, se destaca el entramado de barrios que conforman las Comunas 15, 3, 1 y 5 con representaciones superiores al 20,0% en todos los casos. Finalmente, las Comunas 10, 12 y 11 se destacan por una mayor presencia de departamentos de 2 ambientes y las Comunas 4, 6 y 9 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. 3er. trimestre de 2019

| Comuna                 | Total        | 1 ambiente  | 2 ambientes | 3 ambientes | 4 ambientes y más | Total        | Usados      | A estrenar  |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|
| %                      |              |             |             |             |                   |              |             |             |
| <b>Promedio Ciudad</b> | <b>100,0</b> | <b>18,5</b> | <b>33,0</b> | <b>29,8</b> | <b>18,7</b>       | <b>100,0</b> | <b>63,4</b> | <b>36,6</b> |
| Comuna 1               | 100,0        | 23,5        | 29,8        | 27,3        | 19,3              | 100,0        | 75,5        | 24,5        |
| Comuna 2               | 100,0        | 13,7        | 26,6        | 29,0        | 30,6              | 100,0        | 76,4        | 23,6        |
| Comuna 3               | 100,0        | 23,7        | 33,1        | 27,7        | 15,5              | 100,0        | 64,8        | 35,2        |
| Comuna 4               | 100,0        | 11,9        | 34,8        | 37,1        | 16,2              | 100,0        | 76,6        | 23,4        |
| Comuna 5               | 100,0        | 22,4        | 35,0        | 29,6        | 13,0              | 100,0        | 62,1        | 37,9        |
| Comuna 6               | 100,0        | 10,4        | 30,9        | 35,8        | 22,9              | 100,0        | 61,9        | 38,1        |
| Comuna 7               | 100,0        | 17,0        | 31,4        | 32,4        | 19,2              | 100,0        | 58,9        | 41,1        |
| Comuna 8               | 100,0        |             |             |             |                   | 100,0        |             |             |
| Comuna 9               | 100,0        | 19,1        | 33,5        | 34,6        | 12,9              | 100,0        | 42,3        | 57,7        |
| Comuna 10              | 100,0        | 19,8        | 41,7        | 27,5        | 11,0              | 100,0        | 51,9        | 48,1        |
| Comuna 11              | 100,0        | 18,0        | 38,2        | 32,7        | 11,1              | 100,0        | 55,2        | 44,8        |
| Comuna 12              | 100,0        | 18,6        | 39,9        | 30,5        | 11,0              | 100,0        | 52,7        | 47,3        |
| Comuna 13              | 100,0        | 17,8        | 33,0        | 28,0        | 21,2              | 100,0        | 63,6        | 36,4        |
| Comuna 14              | 100,0        | 18,6        | 32,1        | 26,5        | 22,8              | 100,0        | 64,8        | 35,2        |
| Comuna 15              | 100,0        | 23,8        | 34,7        | 28,4        | 13,2              | 100,0        | 58,1        | 41,9        |

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

**Nota:** datos provisionarios.

La disponibilidad de registros de la Comuna 8 es inferior al mínimo requerido para su publicación.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

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

### 2.3 Unidades en venta de 1, 2 y 3 ambientes

Los departamentos de 1 a 3 ambientes constituyen el segmento más importante del mercado y representaron 8 de cada 10 publicaciones en oferta entre julio y septiembre. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 81,3% del total de propiedades en venta y el 65,6% de la superficie total.

En cuanto al precio del m<sup>2</sup>, dentro de un marco de desaceleración en la marcha de los precios iniciado a mediados de 2018, en la comparación interanual solo las propiedades a estrenar de 2 y 3 ambientes mostraron registros al alza, mientras que en el resto de los segmentos los precios cayeron.

Puntualmente, entre los departamentos a estrenar el valor del m<sup>2</sup> para los monoambientes disminuyó un 1,1% (USD 3.141), mientras que hubo aumentos muy leves en los 2 y 3 ambientes: 1,0% (USD 3.280) y 0,1% (USD 3.377), respectivamente. De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 107.308, las propiedades de 2 ambientes en USD 148.453 y las de 3, en USD 237.225.

El conjunto de los departamentos usados mostró un descenso interanual en todos los segmentos: del 0,4% en el precio del m<sup>2</sup> para las unidades de 1 ambiente (USD 3.029); 3,2% para las de 2 ambientes (USD 2.783) y 1,6% (USD 2.673) las de 3. Una propiedad usada de 1 ambiente alcanzó un valor promedio de publicación de USD 95.701 y USD 118.005 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 178.586.

Por su parte, las unidades a estrenar mostraron un tamaño medio más elevado que las usadas; así los monoambientes nuevos promediaron 34 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 42 m<sup>2</sup>; y en los 3, de 70 m<sup>2</sup> y 67 m<sup>2</sup>.

Asimismo, para el conjunto de departamentos usados, los de 3 ambientes resultaron los más antiguos con un promedio de 38 años, superando en 7 años a las unidades de 2 ambientes y en 17 años a las de 1 ambiente.

**Cuadro 2.2** 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. 3er. trimestre de 2019

| 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  | 3.141                     | -1,1                     | 34                       | ///               | 107.308                 |
| 1 ambiente usado       | 3.029                     | -0,4                     | 32                       | 21                | 95.701                  |
| 2 ambientes a estrenar | 3.280                     | 1,0                      | 45                       | ///               | 148.453                 |
| 2 ambientes usados     | 2.783                     | -3,2                     | 42                       | 31                | 118.005                 |
| 3 ambientes a estrenar | 3.377                     | 0,1                      | 70                       | ///               | 237.225                 |
| 3 ambientes usados     | 2.673                     | -1,6                     | 67                       | 38                | 178.586                 |

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

**Nota:** datos provisorios.

Los valores se muestran redondeados a números enteros.

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

### 3. Precio de departamentos en venta por barrio

#### 3.1 Precio del m<sup>2</sup> de 1 ambiente

Para los departamentos de 1 ambiente a estrenar, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 3.141 por m<sup>2</sup>. A nivel barrial<sup>2</sup>, Recoleta (USD 3.907) y Palermo (USD 3.807) fueron los barrios con los precios del m<sup>2</sup> más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron San Cristóbal (USD 2.539) y Flores (USD 2.746); en tanto Almagro, Caballito y Villa Crespo mostraron precios en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m<sup>2</sup> de los departamentos usados de 1 ambiente, el mismo fue de USD 3.029 para el conjunto de la Ciudad. Por barrio, Palermo (USD 3.702), Núñez (USD 3.608) y Belgrano (USD 3.564) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Constitución (USD 2.204), San Cristóbal (USD 2.394) y Balvanera (USD 2.529). 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 m<sup>2</sup> del 0,4%, siendo más significativa en barrios como Constitución (-9,6%), Recoleta (-7,3%) y Caballito (-7,2%).

2 El análisis de precio por barrio se presenta solo 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. 3er. trimestre de 2019

| Barrio                 | A Estrenar   | Usados       | Variación interanual de Usados (%) |
|------------------------|--------------|--------------|------------------------------------|
|                        | (USD)        |              |                                    |
| <b>Promedio Ciudad</b> | <b>3.141</b> | <b>3.029</b> | <b>-0,4</b>                        |
| Almagro                | 3.112        | 2.798        | -5,3                               |
| Balvanera              | 2.829        | 2.529        | 0,5                                |
| Belgrano               | 3.787        | 3.564        | -5,2                               |
| Caballito              | 3.201        | 2.908        | -7,2                               |
| Chacarita              | ///          | 3.157        | -0,1                               |
| Colegiales             | ///          | 3.350        | -1,9                               |
| Constitución           | ///          | 2.204        | -9,6                               |
| Flores                 | 2.746        | 2.627        | 4,6                                |
| Montserrat             | 2.798        | 2.672        | 9,5                                |
| Núñez                  | 3.734        | 3.608        | -1,2                               |
| Palermo                | 3.807        | 3.702        | 1,0                                |
| Recoleta               | 3.907        | 3.465        | -7,3                               |
| Retiro                 | ///          | 3.215        | -3,1                               |
| San Cristóbal          | 2.539        | 2.394        | 4,2                                |
| San Nicolás            | ///          | 2.562        | -4,8                               |
| Villa Crespo           | 3.225        | 3.009        | -0,2                               |
| Villa del Parque       | ///          | 2.581        | -6,2                               |
| Villa Urquiza          | 3.382        | 3.228        | -0,4                               |

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

### 3.2 Precio del m<sup>2</sup> de 2 ambientes

El valor promedio del m<sup>2</sup> de los departamentos de 2 ambientes a estrenar en la Ciudad fue de USD 3.280. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.117), Belgrano (USD 3.937) y Palermo (USD 3.902). Por su parte, Parque Chacabuco, Villa Crespo y Villa Urquiza exhibieron precios que rondaron el promedio Ciudad; mientras que el valor más bajo del m<sup>2</sup> se registró en San Cristóbal (USD 2.435) seguido por Monte Castro (USD 2.480).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia del distrito alcanzó USD 2.783 por m<sup>2</sup>, con un valor máximo en Puerto Madero (USD 5.769), seguido de Palermo (USD 3.479) y Núñez (USD 3.425); y los mínimos precios ubicados en Constitución y Boca (USD 1.831 y USD 1.909, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Caballito, Parque Chacabuco y Villa Devoto.

En el marco de un descenso del 3,2% para el conjunto de la Ciudad, la mayor parte de los barrios estudiados mostraron

**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. 3er. trimestre de 2019

| Barrio                 | A Estrenar   | Usados       | Variación interanual de Usados (%) |
|------------------------|--------------|--------------|------------------------------------|
|                        | (USD)        |              |                                    |
| <b>Promedio Ciudad</b> | <b>3.280</b> | <b>2.783</b> | <b>-3,2</b>                        |
| Almagro                | 3.124        | 2.576        | -6,5                               |
| Balvanera              | 2.861        | 2.228        | -2,7                               |
| Barracas               | ///          | 2.449        | -1,2                               |
| Belgrano               | 3.937        | 3.326        | -4,4                               |
| Boca                   | ///          | 1.909        | 4,4                                |
| Boedo                  | 2.669        | 2.414        | 0,8                                |
| Caballito              | 3.396        | 2.773        | -3,6                               |
| Chacarita              | ///          | 2.703        | -2,5                               |
| Colegiales             | 3.585        | 3.317        | -2,6                               |
| Constitución           | ///          | 1.831        | -5,1                               |
| Flores                 | 2.822        | 2.317        | -2,0                               |
| Floresta               | ///          | 2.144        | -1,8                               |
| Liniers                | 2.696        | 2.220        | 5,9                                |
| Monte Castro           | 2.480        | 2.473        | -5,1                               |
| Montserrat             | ///          | 2.298        | -2,5                               |
| Núñez                  | 3.756        | 3.425        | -5,1                               |
| Palermo                | 3.902        | 3.479        | -7,5                               |
| Parque Chacabuco       | 3.247        | 2.735        | 6,0                                |
| Puerto Madero          | ///          | 5.769        | -11,1                              |
| Recoleta               | 4.117        | 3.298        | -2,5                               |
| Retiro                 | ///          | 2.946        | -0,5                               |
| San Cristóbal          | 2.435        | 2.226        | -4,8                               |
| San Nicolás            | ///          | 2.446        | -1,1                               |
| San Telmo              | ///          | 2.432        | -0,3                               |
| Vélez Sarsfield        | ///          | 2.215        | 0,8                                |
| Villa Crespo           | 3.231        | 2.672        | -6,9                               |
| Villa del Parque       | ///          | 2.699        | 1,6                                |
| Villa Devoto           | ///          | 2.844        | 1,0                                |
| Villa Gral. Mitre      | ///          | 2.388        | -0,2                               |
| Villa Urquiza          | 3.361        | 3.117        | -1,9                               |

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

caídas. Las más importantes se dieron en Puerto Madero (-11,1%), Palermo (-7,5%), Villa Crespo (-6,9%) y Almagro (-6,5%).

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

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar mostraron un valor de USD 3.377 por m<sup>2</sup>, en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Palermo (USD 4.242), Belgrano (USD 4.186) y Núñez (USD 4.053); en tanto que cercanas al valor promedio se alzaron las propiedades de Caballito y Villa Urquiza y los valores más bajos se registraron en Balvanera (USD 2.568) y Flores (USD 2.844).

**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. 3er. trimestre de 2019

| Barrio                 | A Estrenar   | Usados       | Variación interanual de Usados (%) |
|------------------------|--------------|--------------|------------------------------------|
|                        | (USD)        |              |                                    |
| <b>Promedio Ciudad</b> | <b>3.377</b> | <b>2.673</b> | <b>-1,6</b>                        |
| Almagro                | 3.068        | 2.479        | -1,8                               |
| Balvanera              | 2.568        | 2.111        | -2,5                               |
| Barracas               | ///          | 2.376        | 2,6                                |
| Belgrano               | 4.186        | 3.174        | -6,8                               |
| Boca                   | ///          | 1.839        | -3,6                               |
| Boedo                  | ///          | 2.282        | 1,7                                |
| Caballito              | 3.300        | 2.639        | -5,1                               |
| Chacarita              | ///          | 2.838        | -4,0                               |
| Colegiales             | 3.862        | 3.056        | -8,1                               |
| Constitución           | ///          | 1.648        | -6,7                               |
| Flores                 | 2.844        | 2.225        | 0,4                                |
| Floresta               | ///          | 2.109        | 4,6                                |
| Liniers                | 2.975        | 2.034        | -0,5                               |
| Monte Castro           | ///          | 2.291        | -3,4                               |
| Montserrat             | ///          | 2.144        | -3,4                               |
| Núñez                  | 4.053        | 3.234        | -7,1                               |
| Palermo                | 4.242        | 3.317        | -4,6                               |
| Parque Avellaneda      | ///          | 1.800        | -3,0                               |
| Parque Chacabuco       | ///          | 2.504        | 2,6                                |
| Parque Patricios       | ///          | 2.031        | -1,8                               |
| Puerto Madero          | ///          | 5.540        | -8,3                               |
| Recoleta               | 3.928        | 3.188        | -3,8                               |
| Retiro                 | ///          | 3.262        | 0,9                                |
| Saavedra               | 3.213        | 3.061        | 7,1                                |
| San Cristóbal          | ///          | 2.065        | -2,3                               |
| San Nicolás            | ///          | 2.264        | 0,9                                |
| San Telmo              | ///          | 2.211        | -4,3                               |
| Vélez Sarsfield        | ///          | 2.079        | 2,0                                |
| Villa Crespo           | 3.200        | 2.536        | -3,7                               |
| Villa del Parque       | ///          | 2.447        | -5,9                               |
| Villa Devoto           | ///          | 2.729        | -2,2                               |
| Villa Gral. Mitre      | ///          | 2.254        | -7,0                               |
| Villa Lugano           | ///          | 1.275        | 1,2                                |
| Villa Luro             | ///          | 2.289        | 2,4                                |
| Villa Pueyrredón       | ///          | 2.483        | -1,3                               |
| Villa Santa Rita       | ///          | 2.402        | -2,7                               |
| Villa Urquiza          | 3.431        | 3.327        | 0,0                                |

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

Para los departamentos de 3 ambientes usados, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.673 por m<sup>2</sup>. Comparativamente, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.540), seguido de Villa Urquiza (USD 3.327), Palermo (USD 3.317) y Retiro (USD 3.262). Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.275), Constitución (USD 1.648) y Parque Avellaneda (USD 1.800). En tanto, Caballito y Villa Devoto mostraron precios por m<sup>2</sup> 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 -1,6%. En este marco, las desvalorizaciones más significativas se verificaron en Puerto Madero (-8,3%), Colegiales (-8,1%), Núñez (-7,1%) y Villa Gral. Mitre (-7,0).

#### 4. Precio de departamentos en venta por comuna

El análisis del precio promedio del m<sup>2</sup> 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 1.370 por m<sup>2</sup> entre ambos extremos. Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 34 m<sup>2</sup> superó por USD 46.580 a uno de la Comuna 10 (USD 132.838 *versus* USD 86.258).

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 de la Comuna 3, con una distancia de USD 1.482 por m<sup>2</sup> entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 66.690 para una unidad tipo de 45 m<sup>2</sup> (USD 185.265 contra USD 118.575). A modo de comparación, con el costo de un departamento de 1 ambiente de 34 m<sup>2</sup> en la Comuna 2 se puede adquirir uno de 2 ambientes de más de 45 m<sup>2</sup> en la Comuna 3.

Finalmente, en los departamentos de 3 ambientes nuevos el valor más elevado del m<sup>2</sup> se encontró en la Comuna 14 mientras que el mínimo se ubicó en la 3, lo cual determinó una brecha del precio por m<sup>2</sup> de USD 1.728, diferencia que equivale, para un departamento base de 70 m<sup>2</sup>, a USD 120.960 (USD 296.940 contra USD 175.980).

Para el subconjunto de los departamentos usados, el precio del m<sup>2</sup> exhibió el valor más elevado en la Comuna 14 en todos los segmentos. Los valores más bajos se ubicaron en el sur de la Ciudad: Comuna 4 para las unidades de 1 y 2 ambientes y Comuna 8 para los departamentos de 2 habitaciones<sup>3</sup>.

Las brechas de precios del m<sup>2</sup> entre los departamentos más y menos valorizados de cada subconjunto alcanzaron USD 1.394 para los monoambientes usados, USD 1.339 para los 2 ambientes y USD 1.907 para los 3. En ese orden, determinaron diferencias absolutas de precios de venta de USD 44.608 para una unidad de 1 ambiente de 32 m<sup>2</sup>, USD 56.238 para una propiedad de 2 ambientes de 42 m<sup>2</sup> y USD 127.769 para un departamento base de 3 ambientes de 67 m<sup>2</sup>. A modo de comparación, con el costo de un monoambiente usado de 42 m<sup>2</sup> en Palermo se puede adquirir el doble de metros cuadrados en la Comuna 8 (84 m<sup>2</sup>).

**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. 3er. trimestre de 2019

| Comuna                 | 1 ambiente   | 2 ambientes  | 3 ambientes  |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                        | (USD)        |              |              |
| <b>Promedio Ciudad</b> | <b>3.141</b> | <b>3.280</b> | <b>3.377</b> |
| Comuna 1               | 3.166        | 3.791        | 3.802        |
| Comuna 2               | 3.907        | 4.117        | 3.928        |
| Comuna 3               | 2.661        | 2.635        | 2.514        |
| Comuna 4               | ///          | 2.771        | ///          |
| Comuna 5               | 2.898        | 3.022        | 3.035        |
| Comuna 6               | 3.201        | 3.396        | 3.300        |
| Comuna 7               | 2.804        | 2.918        | 2.929        |
| Comuna 8               | ///          | ///          | ///          |
| Comuna 9               | 2.636        | 2.741        | 2.823        |
| Comuna 10              | 2.537        | 2.660        | 2.777        |
| Comuna 11              | 2.870        | 2.789        | 3.102        |
| Comuna 12              | 3.365        | 3.250        | 3.391        |
| Comuna 13              | 3.661        | 3.835        | 4.073        |
| Comuna 14              | 3.807        | 3.902        | 4.242        |
| Comuna 15              | 3.208        | 3.191        | 3.194        |

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

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

**Cuadro 4.2** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta usados de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2019

| Comuna                 | 1 ambiente   | 2 ambientes  | 3 ambientes  |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                        | (USD)        |              |              |
| <b>Promedio Ciudad</b> | <b>3.029</b> | <b>2.783</b> | <b>2.673</b> |
| Comuna 1               | 2.920        | 2.803        | 2.739        |
| Comuna 2               | 3.465        | 3.298        | 3.188        |
| Comuna 3               | 2.498        | 2.228        | 2.102        |
| Comuna 4               | 2.308        | 2.140        | 2.153        |
| Comuna 5               | 2.792        | 2.538        | 2.448        |
| Comuna 6               | 2.908        | 2.773        | 2.639        |
| Comuna 7               | 2.760        | 2.399        | 2.267        |
| Comuna 8               | ///          | ///          | 1.410        |
| Comuna 9               | 2.329        | 2.209        | 1.996        |
| Comuna 10              | 2.504        | 2.342        | 2.180        |
| Comuna 11              | 2.736        | 2.623        | 2.458        |
| Comuna 12              | 3.173        | 3.088        | 3.185        |
| Comuna 13              | 3.537        | 3.351        | 3.165        |
| Comuna 14              | 3.702        | 3.479        | 3.317        |
| Comuna 15              | 3.022        | 2.658        | 2.618        |

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

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

<sup>3</sup> Para la Comuna 8 solo se informa precio en el segmento de los 3 ambientes usados. En el resto de los subconjuntos, la cantidad de publicaciones no supera el mínimo requerido para su publicación.

## 5. Escrituras de compra-venta de inmuebles

La cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas en el tercer trimestre de 2019 fue de 9.029 y significó un descenso del 27,9% respecto del mismo período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones ascendió a \$61.542 millones, guarismo que significó un aumento interanual del 21,6%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$6,8 millones, equivalente a un valor en moneda extranjera de USD 122.541.

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 julio/septiembre constituye el quinto trimestre con resultados negativos, caracterizados por tasas de disminución elevadas, aunque se destaca una desaceleración en el ritmo de contracción respecto de los tres trimestres anteriores.

Por el lado de las escrituras hipotecarias, se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 943 actos, equivalentes a un importante descenso interanual del 45,3%, el quinto consecutivo de signo negativo, luego de once trimestres de alzas y tras las tasas excepcionalmente elevadas registradas durante 2017 y comienzos de 2018.

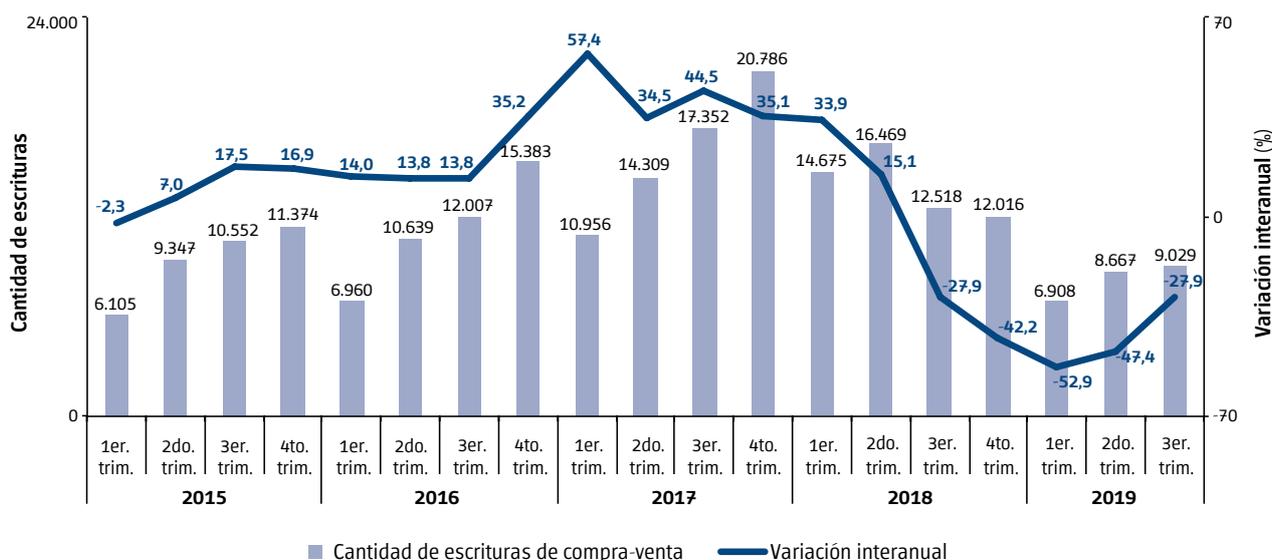
**Cuadro 5.1** Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2018/3er. trimestre de 2019

| Trimestre | Cantidad |                          | Monto          |                          |
|-----------|----------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|           | Unidades | Variación interanual (%) | Millones de \$ | Variación interanual (%) |
| 3/2018    | 12.518   | -27,9                    | 50.618         | 24,6                     |
| 4/2018    | 12.016   | -42,2                    | 53.383         | 3,9                      |
| 1/2019    | 6.908    | -52,9                    | 32.921         | -22,6                    |
| 2/2019    | 8.667    | -47,4                    | 44.853         | -20,7                    |
| 3/2019    | 9.029    | -27,9                    | 61.542         | 21,6                     |

Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA) sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

**Gráfico 5.1** Escrituras de compra-venta de inmuebles y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2015/3er. trimestre de 2019



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA) sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

---

También es posible  
acceder a información estadística  
sobre la Ciudad de Buenos Aires

Para consultas diríjase al  
Departamento Documentación  
y Atención al Usuario

Nuestras  
redes