



Medalla de Oro
a la Calidad
en la Gestión
Pública 2017



Dinámica del mercado de venta de departamentos. 4to. trimestre de 2017

Informe
de resultados | 1263



Mayo de 2018

“2018: año de los Juegos Olímpicos de la Juventud”

Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2017 se observaron incrementos superiores al 11% en el precio del m² en venta de departamentos para todos los segmentos, tanto a estrenar como usados; lo que marcó una aceleración respecto de las subas del trimestre previo.

El precio del m² en la Ciudad para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.076, computando una variación interanual positiva del 14,4%. Las unidades usadas alcanzaron un valor del m² de USD 2.837, con un crecimiento del 12,7%.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m² de USD 3.178 a estrenar y USD 2.691 usados, con alzas interanuales respectivas del 13,8% y 11,9%.

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes alcanzó USD 3.388 para el conjunto a estrenar y USD 2.606 para el usado; en cuanto a la trayectoria anual, el primero evidenció un incremento del 15,6% –el más alto de todos los segmentos– y el segundo, del 12,8%.

Por último, las escrituras de compra-venta realizadas en el cuarto trimestre de 2017 alcanzaron 20.773 y superaron en un 35,0% el valor de igual período de 2016. Los actos hipotecarios, por su parte, crecieron a una tasa extraordinaria alcanzando 6.354 operaciones.

Índice

1	Introducción	5
2	Departamentos en venta en la Ciudad	5
2.1	Distribución de la oferta de unidades	5
2.2	Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo.	7
2.3	Unidades en venta de 1, 2 y 3 ambientes	8
3	Precio de departamentos en venta por barrio	9
3.1	Precio del m ² de 1 ambiente	9
3.2	Precio del m ² de 2 ambientes	10
3.3	Precio del m ² de 3 ambientes	11
4	Precio de departamentos en venta por comuna	13
5	Escrituras de compra-venta de inmuebles	14

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 4to. trimestre de 2017

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 2017. 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 dos 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 el primer caso; y con un nivel de agregación mayor, la comuna, en el segundo.

Finalmente, se presenta la dinámica de las escrituras de compra-venta de inmuebles en la Ciudad, en base a datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

El Mapa 2.1 pone en evidencia que, entre las zonas de más alta densidad, la más extensa en superficie se corresponde con la mancha que se extiende principalmente en las Comunas 2 y 14, y de manera secundaria en la 1, 3, 5 y 15. Asimismo, se observan espacios de muy alta densidad pero de tamaño más reducido en las Comunas 1, 3, 6, 7, 13 y 14 (todas en el norte y centro de la Ciudad), que coinciden con zonas al interior de barrios con mayor oferta de publicaciones como San Nicolás, Balvanera, Caballito, Flores, Belgrano y Núñez. De todas formas, ninguno de éstos se dispone como enclaves, pues están rodeados de áreas donde la densidad es alta. Por el contrario, la Comuna 8 presenta muy baja densidad de publicaciones en toda su extensión, situación que también se verifica en la mayor parte de la superficie de las Comunas 4 y 9. En estas últimas se identifican algunos espacios específicos de densidad baja/media pertenecientes a los barrios de Liniers y Barracas.

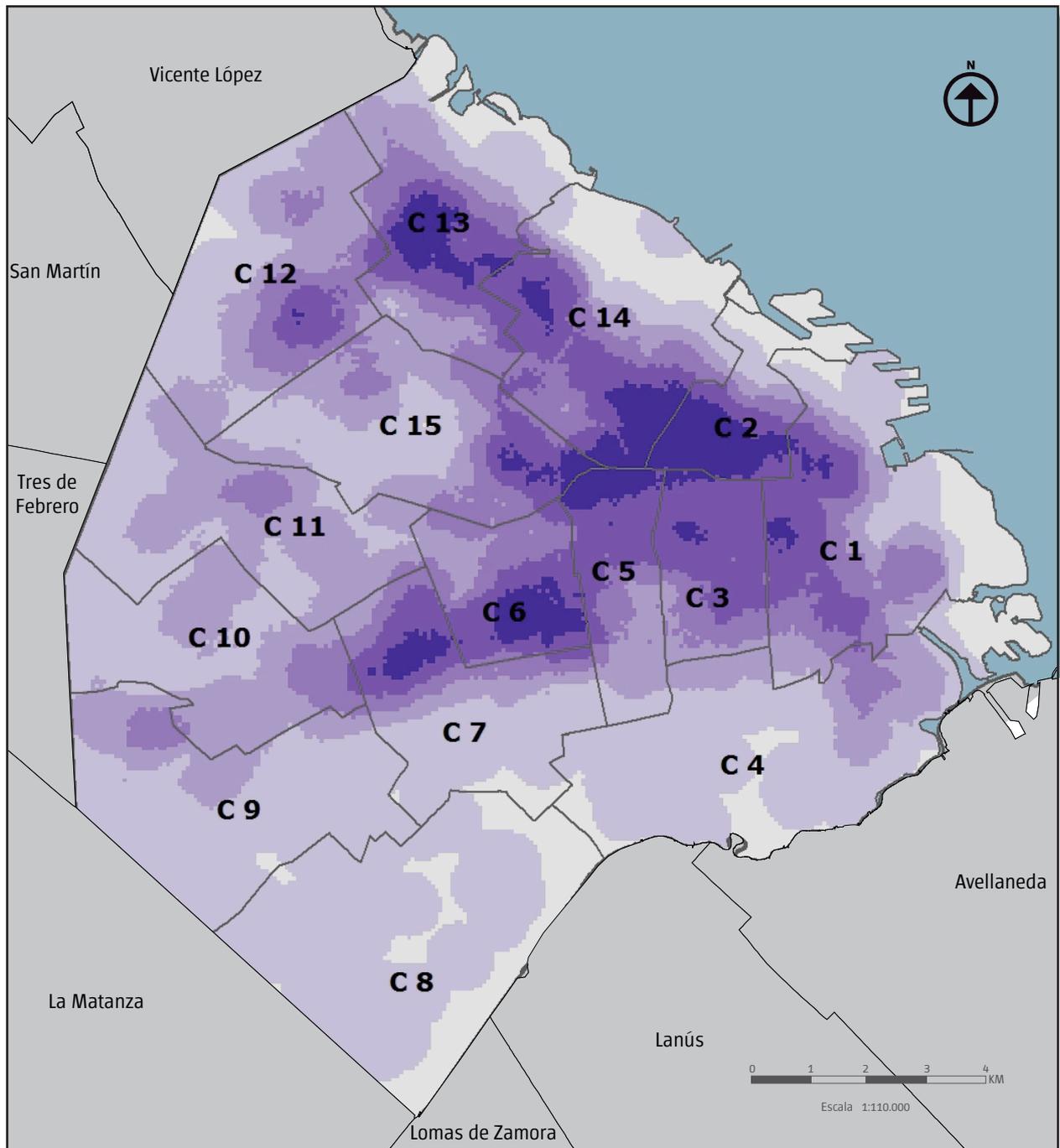
2. Departamentos en venta en la Ciudad

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.

¹ Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop*, entre octubre y diciembre de 2017.

Mapa 2.1 Densidad de departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017



Densidad

■ Muy baja ■ Baja ■ Media ■ Alta ■ Muy alta

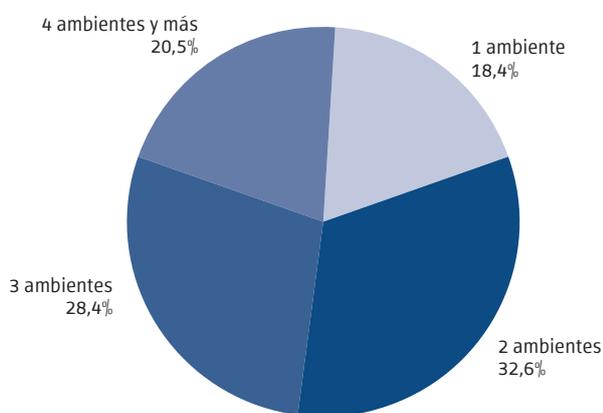
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Por cantidad de publicaciones, los registros del último trimestre muestran que Palermo y Caballito explicaron en forma conjunta el 20,6% del total y junto a Recoleta, Belgrano, Flores, Balvanera y Villa Crespo alcanzaron el 49,7% de la oferta de propiedades del período. En oposición, 34 barrios (con aportes individuales que no superaron el 2,0%) explicaron el 30,4% del total de departamentos en venta entre octubre y diciembre; alcanzando, en forma conjunta, un peso significativamente menor al de los siete más importantes.

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, las cuales alcanzaron el 32,6% del total de publicaciones en el cuarto trimestre de 2017. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (28,4%), mientras que las de 4 ambientes y más compusieron el 20,5% del total y relegaron al conjunto de menor tamaño a la cuarta posición. Si se analiza la oferta de departamentos en venta por tipo, se observa un predominio de las unidades usadas que representaron el 64,4% del mercado.

Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

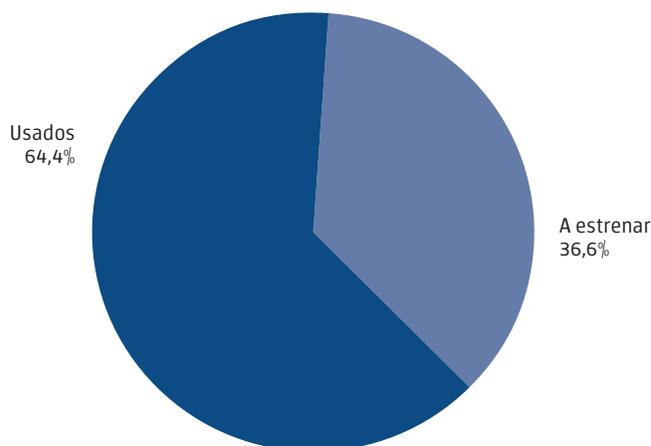


Nota: datos provisorios.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 2017



Nota: datos provisorios.

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

Al tener en cuenta la distribución de la oferta por cantidad de ambientes y tipo según comuna, se observa una clara sobrerrepresentación de las unidades más amplias en las Comunas 2, 13 y 14 (al norte de la Ciudad). En particular, en la Comuna 2 se destaca el volumen ofertado de departamentos de 4 ambientes y más, que superó por 12,4 puntos porcentuales –p.p.– la participación promedio del segmento. Por otro lado, las Comunas 4, 3, 1 y 2 se caracterizaron por mostrar una incidencia de unidades usadas muy superior a la media de la Ciudad (entre 15,7 p.p. y 9,1 p.p. adicionales según el caso).

En el otro extremo sobresalen las Comunas 15, 12 y 9, con un patrón de composición muy distinto a la oferta media, explicado por ser enclaves de barrios históricamente residenciales de casas bajas, en los cuales las edificaciones en altura corresponden en general a unidades nuevas y de menor tamaño. Este fenómeno explica que, en esas comunas, la oferta de propiedades a estrenar mostró una clara sobrerrepresentación, con incidencias porcentuales del 51,7%, 49,8% y 45,8% respectivamente (contra una participación promedio del 35,6% para el total Ciudad). Asimismo, en las primeras dos, la oferta de monoambientes alcanzó los valores máximos del trimestre: 27,0% en la Comuna 15 y 23,6% en la 12.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
Promedio Ciudad	100,0	18,4	32,6	28,4	20,5	100,0	64,4	35,6
Comuna 1	100,0	19,2	32,2	26,7	21,9	100,0	73,7	26,3
Comuna 2	100,0	15,8	24,9	26,4	32,9	100,0	73,5	26,5
Comuna 3	100,0	16,1	34,6	30,1	19,2	100,0	76,8	23,2
Comuna 4	100,0	9,0	35,7	36,6	18,7	100,0	80,1	19,9
Comuna 5	100,0	21,4	32,5	29,2	16,9	100,0	68,9	31,1
Comuna 6	100,0	16,7	29,2	31,7	22,4	100,0	57,9	42,1
Comuna 7	100,0	15,8	32,7	30,7	20,8	100,0	64,4	35,6
Comuna 8	///	///	///	///	///	///	///	///
Comuna 9	100,0	20,2	32,3	36,4	11,0	100,0	54,2	45,8
Comuna 10	100,0	15,9	35,6	32,3	16,2	100,0	68,7	31,3
Comuna 11	100,0	14,9	35,1	32,4	17,6	100,0	66,6	33,4
Comuna 12	100,0	23,6	38,8	25,4	12,1	100,0	50,2	49,8
Comuna 13	100,0	16,4	30,7	28,3	24,6	100,0	63,9	36,1
Comuna 14	100,0	19,9	32,7	23,6	23,9	100,0	60,0	40,0
Comuna 15	100,0	27,0	35,6	23,1	14,4	100,0	48,3	51,7

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

Nota: datos provisorios.

La disponibilidad de registros de la Comunas 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 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, en el cuarto trimestre del año, 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 79,5% del total de propiedades en venta y el 62,2% de la superficie total ofertada.

La dinámica interanual de los m² en oferta fue negativa para el conjunto de 1 a 3 ambientes, con una disminución global del 16,5%. En términos porcentuales, los departamentos de 3 ambientes evidenciaron la baja menos acentuada (-10,4%); para las unidades de 1 y 2 ambientes la merma superó los 20 puntos. Si se considera la antigüedad de las publicaciones, los metros cuadrados disminuyeron más para el segmento de los departamentos a estrenar, un 24,1%, contra una variación interanual negativa del 11,0% para las unidades usadas.

En cuanto al precio del m², se verificó un comportamiento al alza en todos los segmentos considerados. Con respecto a los departamentos a estrenar, el incremento más significativo quedó en manos de los departamentos de 3 ambientes, acumulando una suba del 15,6% (USD 3.388), seguidos de los monoambientes, con el 14,4% (USD 3.076); mientras que las unidades de 2 ambientes evidenciaron el aumento más moderado, del 13,8% (USD 3.178). De esta forma, los

monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 109.219, las propiedades de 2 ambientes en USD 147.791 y las de 3, en USD 246.275.

El conjunto de los departamentos usados mostró precios del m² también ascendentes, con subas, en términos interanuales, del 12,7% para los de 1 ambiente (USD 2.837), del 11,9% para los de 2 ambientes (USD 2.691) y del 12,8% para los 3 ambientes (USD 2.606). En promedio, en el cuarto trimestre una unidad de 1 ambiente usada alcanzó un valor de publicación de USD 88.829, de USD 115.457, la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 178.556.

Por su parte, las propiedades a estrenar alcanzaron un tamaño medio más elevado que las usadas; así los monoambientes nuevos promediaron 36 m² contra 31 m² de los usados; para los 2 ambientes la relación fue de 47 m² contra 43 m²; y en los 3, de 73 m² y 69 m².

Asimismo, para el conjunto de departamentos usados, los de 3 ambientes resultaron los más antiguos con un promedio de 38 años, superando en 8 años a las unidades de 2 ambientes y en 16 años a las de 1 ambiente.

Cuadro 2.2 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 1, 2 y 3 ambientes a estrenar y usados y variación porcentual interanual; promedios por unidad de tamaño (m²), de antigüedad (años) y de precio (dólares). Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	3.076	14,4	36	///	109.219
1 ambiente usado	2.837	12,7	31	22	88.829
2 ambientes a estrenar	3.178	13,8	47	///	147.791
2 ambientes usados	2.691	11,9	43	30	115.457
3 ambientes a estrenar	3.388	15,6	73	///	246.275
3 ambientes usados	2.606	12,8	69	38	178.556

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

Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 en el cuarto trimestre de 2017, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 3.076 por m². A nivel barrial², Recoleta (USD 4.150) y Palermo (USD 3.663) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron Liniers (USD 2.166) y Flores (USD 2.502). En tanto, Caballito (USD 3.064) y Villa Crespo (USD 2.950) mostraron precios por m² que se ubicaron en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m² de los departamentos usados de 1 ambiente, el mismo fue de USD 2.837 para el conjunto de la Ciudad. Por barrio, Palermo (USD 3.482), Belgrano (USD 3.390) y Retiro (USD 3.389) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en San Cristóbal (USD 2.340), Flores (USD 2.374) y Montserrat (USD 2.405). Del mismo modo que en el segmento a estrenar, Caballito y Villa Crespo fueron los barrios con valores cercanos a la media del recorte de usados.

En relación con la dinámica interanual del precio de los monoambientes usados, la Ciudad mostró un incremento en el valor del m² del 12,7%. El crecimiento fue más dinámico en los barrios de Villa Crespo (16,9%), Balvanera (16,8%) y Villa Urquiza (16,5%).

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 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 2017

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.076	2.837	12,7
Almagro	2.839	2.717	10,9
Balvanera	2.591	2.445	16,8
Belgrano	3.492	3.390	13,3
Caballito	3.064	2.828	14,6
Flores	2.502	2.374	3,0
Liniers	2.166	///	///
Montserrat	///	2.405	9,0
Núñez	///	3.253	5,9
Palermo	3.663	3.482	12,3
Recoleta	4.150	3.268	11,8
Retiro	///	3.389	///
Saavedra	2.903	///	///
San Cristóbal	///	2.340	9,3
San Nicolás	///	2.510	7,3
Villa Crespo	2.950	2.808	16,9
Villa del Parque	///	2.635	12,6
Villa Devoto	///	2.624	10,2
Villa Pueyrredón	///	2.689	13,8
Villa Urquiza	///	2.919	16,5

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

Nota: datos provisorios.

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

3.2 Precio del m² de 2 ambientes

El valor promedio del m² de los departamentos de 2 ambientes a estrenar en la Ciudad fue de USD 3.178. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.460), Palermo (USD 3.815) y Belgrano (USD 3.792). Por su parte, Caballito (USD 3.162) y Villa Urquiza (USD 3.116) exhibieron precios cercanos al promedio Ciudad; mientras que los valores más bajos del m² se registraron en Liniers (USD 2.478) y San Cristóbal (USD 2.487).

Para los 2 ambientes usados, el valor de referencia del distrito alcanzó USD 2.691 por m², con un valor máximo en Puerto Madero (USD 6.329), seguido de Núñez (USD 3.500) y Palermo (USD 3.376); y los mínimos

precios ubicados en Boca y Constitución (USD 1.694 y USD 1.846, respectivamente). Cercanos al promedio se encontraron las propiedades de Chacarita, Villa Pueyrredón y Caballito.

Respecto del valor del m² en el cuarto trimestre de 2016, y dentro de un marco de aumento del 11,9% para el conjunto de la Ciudad, las mayores valorizaciones para los departamentos usados de 1 dormitorio se dieron en Belgrano, con una suba del 17,7%, Núñez (17,3%) y Monte Castro (17,1%).

Cuadro 3.2 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes a estrenar y usados por barrio y variación porcentual interanual de departamentos usados. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.178	2.691	11,9
Almagro	2.919	2.468	9,2
Balvanera	2.523	2.149	11,2
Barracas	///	2.183	-4,0
Belgrano	3.792	3.376	17,7
Boca	///	1.694	7,6
Boedo	///	2.188	5,5
Caballito	3.162	2.781	15,8
Chacarita	///	2.614	12,9
Coghlan	///	3.214	///
Colegiales	3.298	3.118	8,1
Constitución	///	1.846	6,9
Flores	2.559	2.188	8,4
Floresta	///	2.051	7,9
Liniers	2.478	2.015	3,4
Mataderos	///	1.988	-1,1
Monte Castro	///	2.344	17,1
Montserrat	///	2.188	15,2
Núñez	3.717	3.500	17,3
Palermo	3.815	3.376	8,7
Parque Patricios	///	2.012	2,1
Puerto Madero	///	6.329	4,9
Recoleta	4.460	3.265	8,6
Retiro	///	2.928	11,9
Saavedra	2.987	3.006	15,9
San Cristóbal	2.487	2.105	12,0
San Nicolás	///	2.338	12,2
San Telmo	///	2.395	8,4
Vélez Sarsfield	///	2.043	10,2
Villa Crespo	3.018	2.602	13,9
Villa del Parque	///	2.350	5,2
Villa Devoto	///	2.525	13,9
Villa Gral. Mitre	///	2.213	8,5
Villa Luro	2.492	2.233	7,2
Villa Pueyrredón	///	2.606	16,2
Villa Santa Rita	///	2.273	12,1
Villa Urquiza	3.116	2.883	13,1

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

Nota: datos provisionarios.

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

3.3 Precio del m² de 3 ambientes

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar mostraron un valor de USD 3.388 por m², en promedio. Con los precios más elevados se ubicaron los barrios de Recoleta (USD 4.612) y Palermo (USD 4.354); en tanto que el precio cercano a la media quedó en manos de las propiedades de Villa Urquiza (USD 3.242) y el valor más bajo se registró en Balvanera (USD 2.268).

Para los departamentos de 3 ambientes usados en el último trimestre de 2017, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.606 por m². Comparativamente, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.963), seguido de

Palermo (USD 3.333) y Núñez (USD 3.319). Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.188), Boca (USD 1.666) y Constitución (USD 1.711). En tanto, Saavedra (USD 2.610) y Chacarita (USD 2.635) mostraron un precio por m² cercano a la media de la Ciudad.

La trayectoria interanual de las propiedades usadas de 2 dormitorios indica un aumento para el conjunto de la Ciudad del 12,8%. Las valorizaciones más significativas se verificaron en los barrios de Retiro (21,2%), Villa Urquiza (19,2%), Belgrano (17,8%), Núñez (17,4%) y Colegiales (17,1%).

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 2017

Barrio	A Estrenar	Usados	Variación interanual de Usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.388	2.606	12,8
Almagro	///	2.331	10,2
Balvanera	2.268	1.976	8,4
Barracas	///	2.305	9,1
Belgrano	4.279	3.234	17,8
Boca	///	1.666	14,6
Boedo	///	2.164	3,5
Caballito	3.134	2.540	10,1
Chacarita	///	2.635	17,0
Colegiales	///	3.136	17,1
Constitución	///	1.711	12,0
Flores	2.600	2.076	8,2
Floresta	///	1.921	8,6
Liniers	///	1.856	2,8
Mataderos	///	1.925	6,5
Monte Castro	///	2.259	8,9
Montserrat	///	2.073	9,5
Núñez	///	3.319	17,4
Palermo	4.354	3.333	11,7
Parque Avellaneda	///	1.756	2,7
Parque Chacabuco	///	2.401	13,2
Parque Patricios	///	1.932	11,5
Puerto Madero	///	5.963	3,4
Recoleta	4.612	3.203	13,9
Retiro	///	3.090	21,2
Saavedra	///	2.610	9,7
San Cristóbal	///	2.037	14,5
San Nicolás	///	2.206	4,8
San Telmo	///	2.089	5,9
Vélez Sarsfield	///	1.943	9,9
Villa Crespo	3.184	2.410	12,4
Villa del Parque	///	2.300	8,8
Villa Devoto	///	2.521	15,3
Villa Gral. Mitre	///	2.144	16,4
Villa Lugano	///	1.188	12,7
Villa Luro	///	2.001	8,7
Villa Ortúzar	///	2.812	13,3
Villa Pueyrredón	///	2.313	1,5
Villa Santa Rita	///	2.216	12,1
Villa Urquiza	3.242	2.988	19,2

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

Nota: datos provisionarios.

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

4. Precio de departamentos en venta por comuna

El análisis del precio promedio del m² por comuna evidencia una valorización similar para los distintos subconjuntos analizados, con los mínimos precios en el sudoeste de la Ciudad y los valores más altos hacia el norte.

En particular, en el segmento de unidades a estrenar los monoambientes alcanzaron su valor máximo en la Comuna 2 y su mínimo en la Comuna 9, con una diferencia de USD 1.928 por m². Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 36 m² superó por USD 69.388 a uno de la Comuna 9 (USD 149.389 versus USD 80.001).

En las unidades de 2 ambientes el precio más alto del m² también le perteneció a la Comuna 2 y el más bajo a la Comuna 10, con una diferencia absoluta de precio de USD 96.240 para una unidad tipo de 47 m² (USD 209.636 contra USD 113.396).

Finalmente, también en los departamentos de 3 ambientes nuevos, el valor más elevado del m² se encontró en la Comuna 2, mientras que el mínimo se ubicó en la 3, lo cual determinó una brecha de precio, para un departamento base de 73 m², de USD 164.318 (USD 336.705 contra USD 172.387).

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 2017

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.076	3.178	3.388
Comuna 1	3.387	3.688	4.058
Comuna 2	4.150	4.460	4.612
Comuna 3	2.541	2.501	2.361
Comuna 4	///	2.568	2.488
Comuna 5	2.750	2.840	2.803
Comuna 6	3.064	3.162	3.134
Comuna 7	2.654	2.620	2.866
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.222	2.421	2.624
Comuna 10	2.309	2.413	2.437
Comuna 11	2.541	2.811	2.788
Comuna 12	3.018	3.080	3.260
Comuna 13	3.422	3.657	4.040
Comuna 14	3.663	3.815	4.354
Comuna 15	2.901	2.962	3.078

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

Para el subconjunto de los departamentos usados, el precio del m² exhibió los valores más elevados en la Comuna 14 para todos los ambientes; los valores más bajos se ubicaron en el Sur de la Ciudad: Comuna 9 para las unidades de 1 ambiente, Comuna 4 para los 2 ambientes y Comuna 8 para los 3 ambientes³.

Las brechas de precios, entre los departamentos más y menos valorizados de cada segmento, alcanzaron, en el cuarto trimestre de 2017, USD 42.969 para un monoambiente usado de 31 m², USD 64.289 para una unidad de 1 dormitorio de 43 m², y USD 137.570 para un departamento base de 3 ambientes de 69 m².

³ 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.

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 2017

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.837	2.691	2.606
Comuna 1	2.621	3.045	2.893
Comuna 2	3.268	3.265	3.203
Comuna 3	2.420	2.136	1.987
Comuna 4	2.261	1.881	2.043
Comuna 5	2.688	2.419	2.306
Comuna 6	2.828	2.781	2.540
Comuna 7	2.574	2.296	2.137
Comuna 8	///	///	1.339
Comuna 9	2.096	1.992	1.850
Comuna 10	2.286	2.142	2.010
Comuna 11	2.608	2.351	2.326
Comuna 12	2.871	2.928	2.825
Comuna 13	3.309	3.353	3.240
Comuna 14	3.482	3.376	3.333
Comuna 15	2.838	2.598	2.492

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

5. Escrituras de compra-venta de inmuebles

La cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas en el cuarto trimestre de 2017 fue de 20.773 y acumuló un crecimiento del 35,0% respecto de igual período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones creció hasta \$ 51.365,6 millones, guarismo que significó un alza interanual del 70,8%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$ 2,47 millones, equivalente a un valor en dólares de 137.807.

La recuperación evidenciada por el mercado de transacciones inmobiliarias se inició en el segundo trimestre de 2015 y lleva doce parciales consecutivos de crecimiento; en particular el año 2017 culminó con un crecimiento del 40,9% en el número de operaciones respecto de 2016.

Por el lado de las escrituras hipotecarias, entre octubre y diciembre se anotaron en el Colegio de Escribanos de la Ciudad 6.354 actos, equivalente a un importante aumento interanual, superior al 171%.

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 2016/4to. trimestre de 2017

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
4/2016	15.383	35,2	30.067,2	111,6
1/2017	10.956	57,4	24.843,6	152,2
2/2017	14.309	34,5	32.140,1	99,0
3/2017	17.352	44,5	40.620,7	103,7
4/2017	20.773	35,0	51.365,6	70,8

Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 2012/4to. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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 en www.estadisticaciudad.gob.ar

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar



estadisticaba



@estadisticaba