



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Informe
de resultados | 1458



Junio de 2020



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

Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2020 se observó un descenso en el precio del m² de departamentos en venta en los seis segmentos relevados, con mayor fuerza en las unidades usadas. Estos valores consolidan el descenso de los precios verificado desde comienzos de 2019. La dinámica conjunta en el valor del m² arrojó una caída promedio del 3,0%, profundizando la baja acaecida en los últimos tres meses de 2019.

El precio del m² para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.089, valor que se redujo un 1,2% respecto del mismo período de 2019; mientras que las unidades usadas alcanzaron un precio del m² de USD 2.914, con una caída del 5,2%, la más pronunciada del período.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m² de USD 3.179 a estrenar y USD 2.725 los usados, ambos con descensos de precio (del 1,1% en el primer caso y del 4,8%, en el segundo).

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.273 para el conjunto a estrenar y USD 2.618 para el usado; en cuanto a la trayectoria interanual, las correspondientes variaciones se ubicaron en -0,5% y -5,0%.

Por último, las escrituras de compra-venta alcanzaron 4.200, equivalente a una disminución interanual del 39,2% y determinando un nuevo mínimo histórico desde el inicio de la serie. El registro de transacciones entre enero y marzo representó apenas la mitad del peor promedio trimestral en la historia del sector (2019; 8.358 escrituras) lo cual da cuenta de la delicada coyuntura del mercado inmobiliario. Los actos hipotecarios, con solo 357 operaciones, también alcanzaron un piso. En términos interanuales se trató de una cantidad un 39,3% menor a la acumulada en el primer trimestre de 2019, que con 588 actos constituye el segundo guarismo más bajo, reflejando la profundidad de la caída.

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. 1er. trimestre de 2020

1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de inmuebles en venta en la Ciudad de Buenos Aires durante el primer trimestre de 2020. 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 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 de la zona céntrica y del centro geográfico de la Ciudad.

En particular, las publicaciones en oferta corresponden en mayor medida a unidades ubicadas en las Comunas 14 (Palermo; 11,8%), 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez; 11,7%) y 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo; 9,0%). Le siguen la Comuna 6 (Caballito; 8,1%), la 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza; 8,0%) y la 15 (Chacarita, Villa Crespo, La Paternal, Villa Ortúzar, Agronomía y Parque Chas; 8,0%), que junto a las tres primeras concentraron el 56,6% del total publicado. En el otro extremo, la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) participó con el 0,8% de la oferta porteña.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

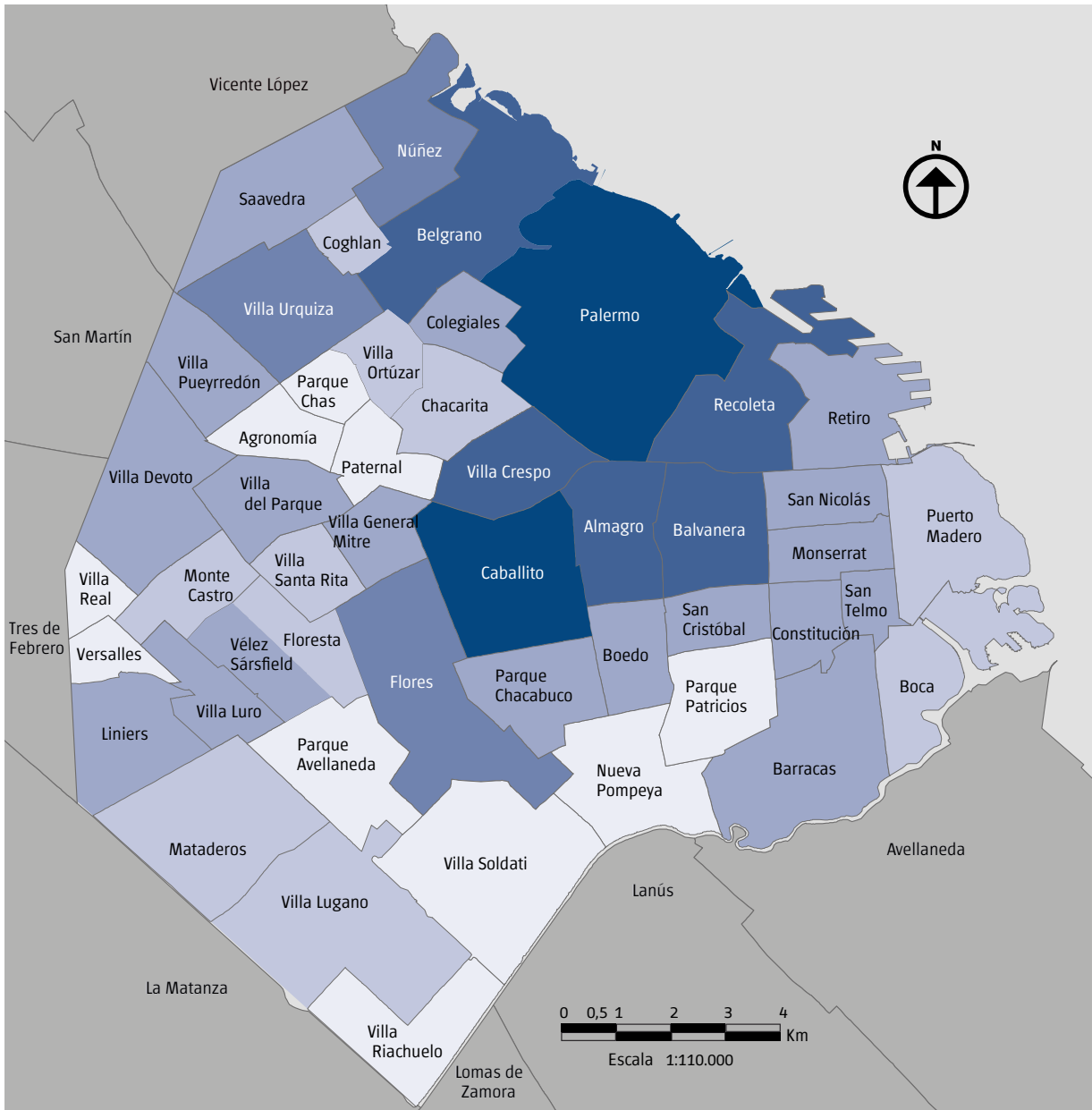
Comuna	Participación
	%
Total Ciudad	100,0
Comuna 1	9,0
Comuna 2	7,0
Comuna 3	7,4
Comuna 4	2,6
Comuna 5	6,9
Comuna 6	8,1
Comuna 7	6,2
Comuna 8	0,8
Comuna 9	3,1
Comuna 10	4,6
Comuna 11	5,0
Comuna 12	8,0
Comuna 13	11,7
Comuna 14	11,8
Comuna 15	8,0

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*.

¹ Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop* entre enero y marzo de 2020.

Mapa 2.1 Participación porcentual de departamentos en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020



Participación de departamentos en alquiler

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

Nota: datos provisionarios.

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

El Mapa 2.1 pone en evidencia que entre los barrios de mayor concentración de publicaciones se destacan Palermo y Caballito, que superan 4.400 y casi 3.000 unidades en venta, respectivamente. Junto con Recoleta, Belgrano, Almagro, Villa Crespo y Balvanera (con oferta superior a 2.000 unidades, excepto el último) conformaron el 49,7% del total publicado. En oposición, 39 barrios (con aportes individuales inferiores al 2,5%) explicaron el 41,6% de la oferta de departamentos en venta entre enero y marzo. De modo similar, Palermo y Recoleta explicaron poco más de la quinta parte de la superficie ofertada en la Ciudad (21,7%) y sumados a Caballito y Belgrano alcanzaron una incidencia del 38,0% de los metros cuadrados ofrecidos.

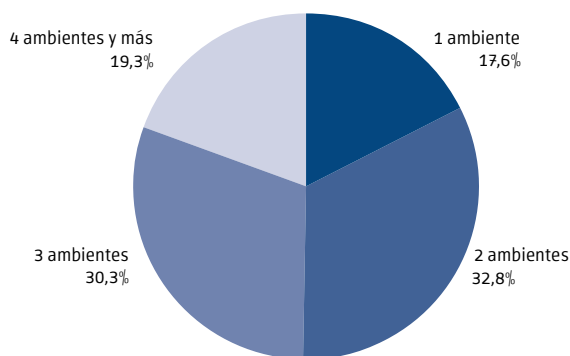
Cabe destacar que desde el inicio del año anterior y en línea con la caída de los precios, se observan incrementos sucesivos de la oferta, evidentes tanto en el número de publicaciones como en los metros cuadrados ofrecidos en venta. Este fenómeno se intensificó en el período estudiado, con un *stock* de publicaciones que superó en un 23,8% al del trimestre previo y en 68,4% al del mismo período de 2019.

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 32,8% del total de publicaciones. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (30,3%), mientras que las de 4 ambientes y más compusieron el 19,3% 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 68,2% del mercado, registro que se ubica por encima del promedio anual de los últimos años (61,5% en 2018 y 64,8% en 2019).

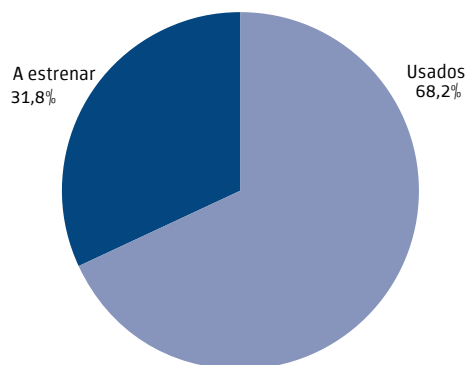
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020



Nota: datos provisionarios.

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

Gráfico 2.2 Distribución porcentual de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020



Nota: datos provisionarios.

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

Al considerar la distribución de la oferta según comuna, se destaca la 2 (Recoleta), por presentar un patrón de composición específico que la distingue de la oferta promedio, con una marcada sobrerrepresentación de unidades de mayor tamaño y más antiguas. De esta manera, la participación porcentual de los departamentos de 4 ambientes y más y la de las unidades usadas, superaron por 14,8 puntos porcentuales –p.p.– la participación promedio de cada segmento, en ambos casos. También las Comunas 4 y 1 se destacan por la sobrerrepresentación de unidades usadas (+13,3 p.p. y +13,0 p.p., respectivamente).

En las Comunas 13 y 6 también se advierte una mayor presencia relativa de departamentos de grandes dimensiones, destacándose el contraste con la Comuna 12 que cuenta con la menor incidencia. Por otro lado, sobresale la Comuna 9 con más de la mitad de su oferta constituida por unidades a estrenar (52,7%).

Con relación a la oferta de monoambientes, la Comuna 4 presenta la menor proporción en oposición al entramado de barrios que conforman las Comunas 15 y 3, con representaciones superiores al 20,0%.

Cuadro 2.2 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
%								
Promedio Ciudad	100,0	17,6	32,8	30,3	19,3	100,0	68,2	31,8
Comuna 1	100,0	19,9	31,4	28,4	20,3	100,0	81,2	18,8
Comuna 2	100,0	13,8	23,6	28,5	34,1	100,0	83,0	17,0
Comuna 3	100,0	20,3	33,7	29,3	16,7	100,0	71,4	28,6
Comuna 4	100,0	11,4	32,8	39,1	16,8	100,0	81,5	18,5
Comuna 5	100,0	19,0	35,4	30,3	15,3	100,0	67,9	32,1
Comuna 6	100,0	13,3	30,9	32,0	23,8	100,0	64,3	35,7
Comuna 7	100,0	17,5	31,5	31,3	19,7	100,0	62,0	38,0
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	15,3	34,0	36,2	14,5	100,0	47,3	52,7
Comuna 10	100,0	18,4	38,6	30,0	12,9	100,0	59,6	40,4
Comuna 11	100,0	15,5	35,8	34,6	14,1	100,0	66,0	34,0
Comuna 12	100,0	19,0	39,8	30,1	11,2	100,0	59,5	40,5
Comuna 13	100,0	16,4	30,7	28,7	24,2	100,0	68,4	31,6
Comuna 14	100,0	20,0	31,4	28,2	20,3	100,0	67,6	32,4
Comuna 15	100,0	21,7	35,9	27,4	15,0	100,0	64,2	35,8

/// 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

Los departamentos de 1 a 3 ambientes constituyen el segmento más importante del mercado y representaron 8 de cada 10 publicaciones en oferta entre enero y marzo. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 80,7% del total de propiedades en venta y el 64,8% de la superficie total.

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

Puntualmente, entre los departamentos a estrenar el valor del m² cayó un 1,2% para las unidades de 1 ambiente (USD 3.089), 1,1% para las de 2 ambientes (USD 3.179) y 0,5% para las de 3 (USD 3.273). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 105.004, las propiedades de 2 ambientes en USD 143.208 y las de 3, en USD 227.268.

El conjunto de los departamentos usados también mostró un descenso interanual en todos los segmentos: del 5,2% en el precio del m² para las unidades de 1 ambiente (USD 2.914), 4,8% para las de 2 ambientes (USD 2.725) y 5,0% las de 3 (USD 2.618). Una propiedad usada de 1 ambiente alcanzó un valor promedio de publicación de USD 94.180 y USD 115.734 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 172.735.

Por su parte, los departamentos a estrenar mostraron un tamaño medio más elevado que los usados; así los monoambientes nuevos promediaron 34 m² contra 32 m² de los usados; para los 2 ambientes la relación fue de 45 m² y 42 m²; y en los 3, de 69 m² y 66 m².

Asimismo, para el conjunto de departamentos usados los de 3 ambientes resultaron los más antiguos con un promedio de 40 años, superando en 9 años a las unidades de 2 ambientes y duplicando la antigüedad de los 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. 1er. trimestre de 2020

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	3.089	-1,2	34	///	105.004
1 ambiente usado	2.914	-5,2	32	20	94.180
2 ambientes a estrenar	3.179	-1,1	45	///	143.208
2 ambientes usados	2.725	-4,8	42	31	115.734
3 ambientes a estrenar	3.273	-0,5	69	///	227.268
3 ambientes usados	2.618	-5,0	66	40	172.735

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

Nota: datos provisorios.

Los valores se muestran redondeados a números enteros.

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

3. Precio de departamentos en venta por barrio

3.1 Precio del m² de 1 ambiente

Para los departamentos de 1 ambiente a estrenar, Belgrano (USD 3.756), Palermo (USD 3.730) y Recoleta (USD 3.704) fueron los barrios con los precios del m² más elevados². Con los valores más bajos se ubicaron San Cristóbal (USD 2.457), Balvanera (USD 2.686) y Flores (USD 2.752); en tanto Villa Crespo y Almagro mostraron precios en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m² de los departamentos usados de 1 ambiente, Palermo (USD 3.577), Belgrano (USD 3.460) y Núñez (USD 3.405) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Boca (USD 2.070), Constitución (USD 2.190) y San Cristóbal (USD 2.287). Villa Crespo y Chacarita 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 m² del 5,2%, siendo más significativa en barrios como Balvanera (-9,2%), Boca (-7,6%) y Constitución (-7,5%).

² El análisis de precio por barrio y por comuna 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. 1er. trimestre de 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.089	2.914	-5,2
Almagro	3.042	2.793	-7,1
Balvanera	2.686	2.377	-9,2
Belgrano	3.756	3.460	-5,6
Boca	///	2.070	-7,6
Caballito	3.206	2.845	-3,7
Chacarita	///	2.967	-6,9
Colegiales	///	3.309	-4,3
Constitución	///	2.190	-7,5
Flores	2.752	2.566	-2,5
Montserrat	///	2.631	-2,3
Núñez	3.619	3.405	-5,2
Palermo	3.730	3.577	-4,3
Recoleta	3.704	3.307	-6,3
San Cristóbal	2.457	2.287	-4,9
San Nicolás	///	2.480	-4,3
Villa Crespo	3.045	2.910	-2,6
Villa Urquiza	3.278	3.198	-2,8

/// 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, el valor del m² mostró los registros más altos en Recoleta (USD 3.967), Belgrano (USD 3.895) y Palermo (USD 3.835). Por su parte, Villa Crespo y Saavedra exhibieron precios que rondaron el promedio Ciudad, mientras que los valores más bajos del m² se registraron en San Cristóbal (USD 2.332) seguido por Vélez Sarsfield (USD 2.649) y Monte Castro (USD 2.654).

Para los 2 ambientes usados, Puerto Madero se alzó con el valor máximo (USD 5.747), seguido de Palermo (USD 3.445) y Núñez (USD 3.318); los mínimos precios se ubicaron en Constitución, Floresta y Balvanera (USD 1.847, USD 2.067 y USD 2.175, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Villa Devoto, Villa Pueyrredón y Caballito.

En el marco de un descenso del 4,8% en el costo del m² para el conjunto de la Ciudad, los más importantes se dieron en Villa Ortúzar (-13,8%), Coghlan y (-12,3%) y Colegiales (-10,9%). En casi la mitad de los barrios estudiados, las caídas de precios fueron más pronunciadas que la del promedio.

3.3 Precio del m² de 3 ambientes

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar alcanzaron los precios más elevados en Belgrano (USD 4.026), Palermo (USD 4.021) y Núñez (USD 3.936); en tanto que cercanas al valor promedio se alzaron las propiedades de Caballito y Villa Urquiza y el valor más bajo se registró en Balvanera (USD 2.561).

Para las propiedades de 3 ambientes usadas, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.477), seguido de Núñez (USD 3.198), Palermo (USD 3.193) y Belgrano (USD 3.189). Con los valores más bajos se ubicaron Constitución (USD 1.688), Parque Avellaneda (USD 1.714) y Parque Patricios (USD 1.946). En tanto, Caballito, Chacarita y Villa Del Parque mostraron precios por m² cercanos a la media de la Ciudad.

La trayectoria interanual de las propiedades usadas de 2 dormitorios indica una retracción para el conjunto de la Ciudad del 5,0%. En este marco, las desvalorizaciones más significativas se verificaron en Chacarita (-8,8%), Belgrano y Villa Devoto (-7,5% en ambos casos).

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. 1er. trimestre de 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.179	2.725	-4,8
Almagro	3.129	2.567	-4,8
Balvanera	2.731	2.175	-3,1
Barracas	///	2.426	-2,6
Belgrano	3.895	3.266	-4,8
Boedo	2.832	2.342	-5,6
Caballito	3.287	2.684	-5,9
Chacarita	///	2.660	-7,0
Coghlan	3.100	3.084	-12,3
Colegiales	3.492	3.140	-10,9
Constitución	///	1.847	-3,6
Flores	///	2.275	-5,3
Floresta	///	2.067	-0,3
Monte Castro	2.654	2.453	1,4
Montserrat	///	2.278	-2,9
Núñez	///	3.318	-7,2
Palermo	3.835	3.445	-5,4
Parque Chacabuco	///	2.435	-2,0
Parque Patricios	///	2.273	2,5
Puerto Madero	///	5.747	-10,0
Recoleta	3.967	3.185	-6,8
Retiro	///	2.870	-7,5
Saavedra	3.209	3.130	-1,2
San Cristóbal	2.332	2.176	-5,1
San Nicolás	2.958	2.387	-2,5
San Telmo	///	2.381	-3,4
Vélez Sarsfield	2.649	2.226	-0,3
Villa Crespo	3.153	2.650	-4,6
Villa del Parque	///	2.672	-0,4
Villa Devoto	3.112	2.719	-5,0
Villa Gral. Mitre	///	2.300	-2,3
Villa Ortúzar	///	2.843	-13,8
Villa Pueyrredón	///	2.747	-5,7
Villa Santa Rita	///	2.394	-4,2
Villa Urquiza	3.326	3.037	-2,6

/// 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.

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. 1er. trimestre de 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.273	2.618	-5,0
Almagro	2.974	2.506	-0,6
Balvanera	2.561	2.092	-2,6
Barracas	///	2.347	-3,0
Belgrano	4.026	3.189	-7,5
Boedo	///	2.368	-0,7
Caballito	3.322	2.606	-6,1
Chacarita	///	2.619	-8,8
Colegiales	3.707	3.037	-5,1
Constitución	///	1.688	-4,1
Flores	2.951	2.162	-5,3
Floresta	///	1.973	-5,6
Monte Castro	///	2.361	-0,8
Montserrat	///	2.041	-5,2
Núñez	3.936	3.198	-6,5
Palermo	4.021	3.193	-6,4
Parque Avellaneda	///	1.714	-4,9
Parque Chacabuco	///	2.368	-6,3
Parque Patricios	///	1.946	1,5
Puerto Madero	///	5.477	-6,4
Recoleta	///	3.114	-4,7
Retiro	///	3.141	-5,6
Saavedra	3.159	2.960	2,9
San Cristóbal	///	2.036	-7,3
San Nicolás	///	2.190	-3,5
San Telmo	///	2.189	-5,8
Vélez Sarsfield	///	2.018	-6,4
Villa Crespo	3.128	2.469	-4,5
Villa del Parque	///	2.543	-2,8
Villa Devoto	///	2.732	-7,5
Villa Gral. Mitre	///	2.300	-1,6
Villa Luro	///	2.256	-3,9
Villa Pueyrredón	///	2.716	1,9
Villa Santa Rita	///	2.491	2,4
Villa Urquiza	3.334	3.179	-3,5

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

Nota: datos provisorios.

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

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 14 y su mínimo en la Comuna 10, con una diferencia de USD 1.205 por m² entre ambos extremos. Visto de otro modo, en Recoleta un monoambiente de 34 m² superó por USD 40.970 a uno de la Comuna 10 (USD 126.820 versus USD 85.850).

En las unidades de 2 ambientes, el precio más alto del m² le perteneció a la Comuna 2 mientras que el más bajo fue de la Comuna 3, con una distancia de USD 1.470 por m² entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 66.150 para una unidad tipo de 45 m² (USD 178.515 contra USD 112.365). A modo de comparación, por el valor de un departamento de 1 ambiente de 34 m² en la Comuna 2 se puede adquirir uno de 2 ambientes de más de 45 m² en comunas como la 9 o la 10.

Finalmente, en los departamentos de 3 ambientes nuevos el valor más elevado del m² se encontró en la Comuna 14 mientras que el menor se ubicó en la 3, lo cual determinó una brecha del precio por m² de USD 1.484, diferencia que equivale, para un departamento base de 69 m², a USD 102.396 (USD 277.449 contra USD 175.053).

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. 1er. trimestre de 2020

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	3.089	3.179	3.273
Comuna 1	2.916	3.508	3.077
Comuna 2	3.704	3.967	///
Comuna 3	2.545	2.497	2.537
Comuna 4	2.871	2.799	3.026
Comuna 5	2.842	3.063	2.992
Comuna 6	3.206	3.287	3.322
Comuna 7	2.760	2.926	3.052
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.706	2.765	2.863
Comuna 10	2.525	2.680	2.772
Comuna 11	2.835	2.851	3.060
Comuna 12	3.081	3.219	3.245
Comuna 13	3.591	3.736	3.926
Comuna 14	3.730	3.835	4.021
Comuna 15	3.046	3.093	3.165

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

Cuadro 4.2 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta usados de 1, 2 y 3 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.914	2.725	2.618
Comuna 1	2.774	2.807	2.719
Comuna 2	3.307	3.185	3.114
Comuna 3	2.352	2.175	2.080
Comuna 4	2.135	2.116	2.105
Comuna 5	2.749	2.527	2.487
Comuna 6	2.845	2.684	2.606
Comuna 7	2.640	2.322	2.206
Comuna 8	///	1.725	1.150
Comuna 9	2.246	2.241	2.086
Comuna 10	2.452	2.343	2.138
Comuna 11	2.678	2.546	2.551
Comuna 12	3.048	3.004	3.048
Comuna 13	3.415	3.255	3.162
Comuna 14	3.577	3.445	3.193
Comuna 15	2.927	2.680	2.512

/// *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 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. En tanto, 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 1.442 para los monoambientes usados, USD 1.720 para los 2 ambientes y USD 2.043 para los 3 ambientes. En ese orden, determinaron diferencias absolutas de precios de venta de USD 46.144 para una unidad de 1 ambiente de 32 m², USD 72.240 para una propiedad de 2 ambientes de 42 m² y USD 134.838 para un departamento base de 3 ambientes de 66 m². A modo de comparación, con el costo de un monoambiente usado de 32 m² en Palermo se puede adquirir una unidad de 2 ambientes (de 42 m²) en las Comunas 6, 15 y 11, entre otras.

5. Escrituras de compra-venta de inmuebles

La cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas en el primer trimestre de 2020 fue 4.200 y significó un descenso del 39,2% respecto del mismo período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones ascendió a \$28.476 millones, guarismo que significó un descenso interanual del 13,5%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$6,8 millones, equivalente a un valor en moneda extranjera de USD 104.917.

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 enero/marzo de 2020 constituye el séptimo trimestre con resultados negativos y un nuevo mínimo histórico para la serie, que transita un derrumbe en la cantidad de operaciones inmobiliarias que parece no encontrar su piso.

El escenario es similar por el lado de las escrituras hipotecarias, con 357 actos anotados en el Colegio de Escribanos que equivalen a una retracción interanual del 39,3%, luego de las fuertes caídas sufridas desde mediados de 2018. Cabe recordar que la serie había mostrado tasas de crecimiento excepcionalmente elevadas durante 2017 y comienzos de 2018, debido al fenómeno de los préstamos hipotecarios en UVAs, hasta que el alza del tipo de cambio, la inflación y la tasa de interés provocaron una fuerte contracción.

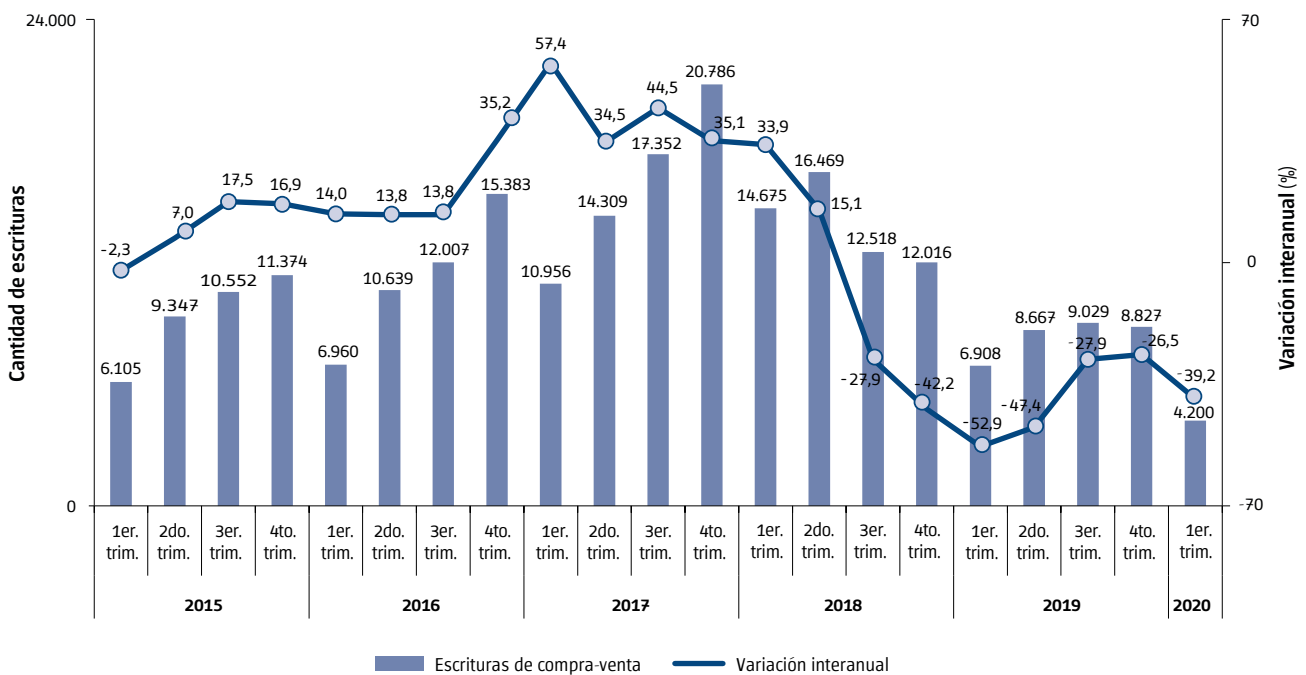
Cuadro 5.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019/ 1er. trimestre de 2020

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
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
4/2019	8.827	-26,5	55.301	3,6
1/2020	4.200	-39,2	28.476	-13,5

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 2015/1er. trimestre de 2020



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

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

Para consultas dirjase al
Departamento Documentación
y Atención al Usuario

Nuestras
redes