



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020

Informe de resultados | 1484



Agosto de 2020



Buenos Aires Ciudad

GESTION DE LA CALIDAD
R.I. 9000-2482
IRAM-ISO 9001:2015

Resumen ejecutivo

En el segundo 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 la caída de los precios verificada desde comienzos de 2019. La dinámica conjunta en el valor del m² arrojó una retracción promedio del 3,9%, profundizando la baja acaecida en los últimos tres meses de 2019 y el primer trimestre de 2020.

El precio del m² para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 3.119, valor que se redujo un 0,2% respecto del mismo período de 2019; mientras que las unidades usadas alcanzaron un precio del m² de USD 2.894, con una caída del 6,3%, la más importante del período.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m² de USD 3.180 a estrenar y USD 2.696 los usados, ambos con descensos de precio (-2,6% en el primer caso y -4,8%, en el segundo).

A su vez, el precio promedio del m² de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.210 para el conjunto a estrenar y USD 2.590 para el usado; en cuanto a la trayectoria interanual, las correspondientes variaciones se ubicaron en -4,6% y -4,7%, respectivamente.

El contexto de descenso generalizado de precios se completa con un retiro significativo de unidades publicadas para la venta, que fue muy profundo por el lado de los departamentos a estrenar (-45% para el segmento de 1 a 3 ambientes). El conjunto de unidades usadas también mostró una importante caída, de alrededor del 20%. A las características estructurales del mercado inmobiliario como el poco acceso al crédito, se suman situaciones coyunturales como la parálisis de la construcción, que bloquea la oferta de unidades a estrenar (dada la suspensión preventiva de actividades en el marco de la emergencia sanitaria por COVID-19); la falta de precio del dólar y las restricciones para la compra de moneda extranjera; y la crisis económica, que reducen casi al mínimo los niveles de demanda.

Es así que las escrituras de compra-venta alcanzaron 2.093 operaciones, equivalente a una disminución interanual del 75,9% y determinando un nuevo mínimo histórico desde el inicio de la serie. El registro de transacciones entre abril y junio representó apenas la mitad del peor promedio trimestral en la historia del sector (primer trimestre 2020; 4.200 escrituras) lo cual da cuenta de la delicada coyuntura del mercado inmobiliario. Los actos hipotecarios, con apenas 168 operaciones, también alcanzaron un piso. En términos interanuales se trató de una cantidad un 74,5% menor a la acumulada en el segundo trimestre de 2019, (659 operaciones, guarismo de por sí 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. 2do. 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 segundo 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 segundo².

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

2. Departamentos en venta en la Ciudad

2.1 Distribución de la oferta de unidades

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 el mencionado eje norte destacándose las Comunas 13 (12,6%) y 14 (12,4%). Le siguen la 1 (9,4%), 12 (8,8%) y 2 (7,8%), que junto a las dos primeras concentraron más de la mitad del total publicado. En el otro extremo, la Comuna 8 participó con apenas el 0,9% de la oferta porteña.

Cuadro 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020

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

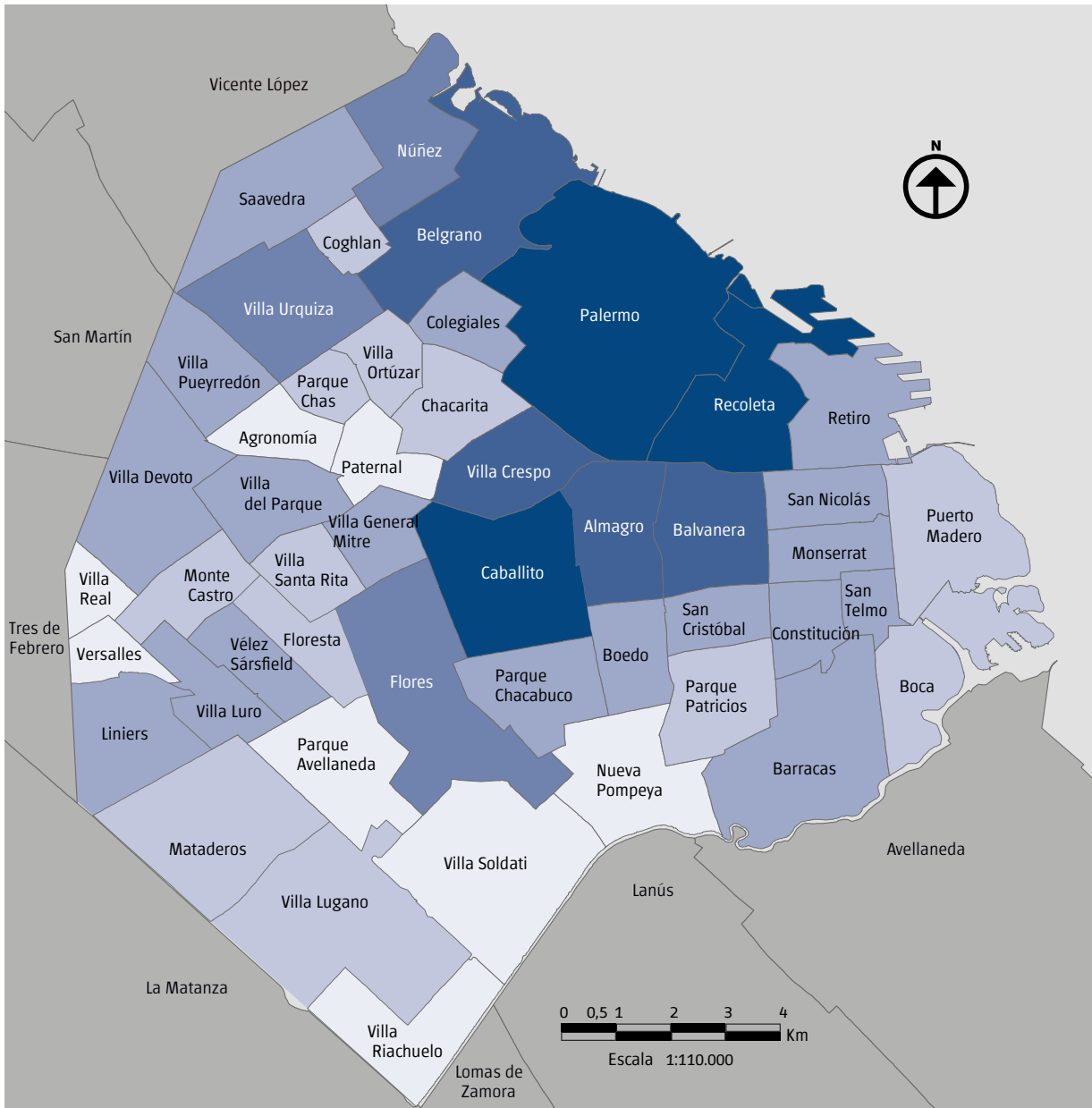
Nota: datos provisorios.

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 abril y junio de 2020.

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

Mapa 2.1 Participación porcentual de departamentos en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020



Participación de departamentos en venta

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

Nota: datos provisorios.

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

El Mapa 2.1 pone en evidencia que entre los barrios de mayor concentración de publicaciones se destacan Palermo y Recoleta, que superan las 3.300 y 2.100 unidades en venta, respectivamente. Junto con Caballito, Belgrano, Balvanera, Almagro, Villa Crespo, Villa Urquiza y Flores (todos con oferta superior a 1.000 unidades) conformaron el 57,9% del total publicado. En oposición, 39 barrios (con aportes individuales inferiores al 3%) explicaron el 42,1% de la oferta de departamentos en venta entre abril y junio. 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 39,8% de los metros cuadrados ofrecidos.

Cabe destacar que de la mano con la caída de los precios verificada desde el inicio del año anterior, se observaron incrementos sucesivos de la oferta tanto en el número de publicaciones en venta como en los metros cuadrados ofrecidos. Este fenómeno se revirtió en el período estudiado, con un *stock* de publicaciones que si bien superó en un 7,4% al del mismo período de 2019, cayó un 27,3% con respecto al trimestre previo.

La compleja situación del mercado inmobiliario en el marco de la pandemia mundial por el COVID-19 muestra que el retiro de unidades para la venta podría estar limitando parcialmente la retracción de los precios, los cuales mantienen un ritmo de caída moderado con el correr de los meses. La merma en el *stock* de departamentos publicados a estrenar fue mucho más significativa que la de los usados, con precios que se han mostrado más reticentes a la baja respecto de los pares usados³.

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 32,5% del total de publicaciones. En segundo lugar se destacan las unidades de 3 ambientes (31,1%), 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 la preponderancia de las unidades usadas que representaron el 75,6% del mercado, registro que se ubica muy por encima del promedio anual de los últimos años (61,5% en 2018 y 64,8% en 2019).

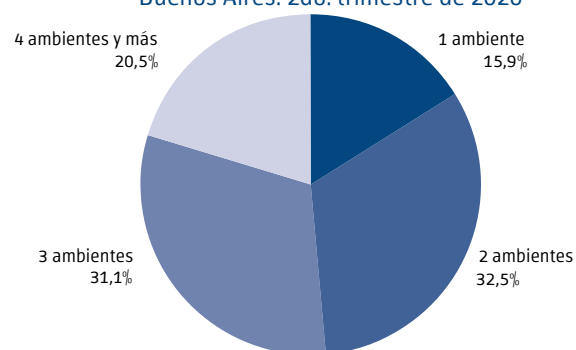
Al considerar la distribución de la oferta según comuna, se destaca la 2 por presentar un patrón de composición específico que la distingue de la oferta promedio, con una marcada sobrerrepresentación de unidades de mayor tamaño y más antiguas. De esta manera, la participación

porcentual de los departamentos de 4 ambientes y más y la de las unidades usadas, superaron por 15,4 puntos porcentuales –p.p.– y 11,0 p.p. la participación promedio de cada segmento, respectivamente. También las Comunas 3, 1, 2 y 4 se destacan por la sobrerrepresentación de unidades usadas (+14,5 p.p., +12,0 p.p., +11,0 p.p. y +10,0 p.p., respectivamente).

En las Comunas 6 y 13 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 4 unidades a estrenar de cada 10 ofertadas (45,0%).

Con relación a la oferta de monoambientes, la Comuna 6 y la 4 presentan las menores proporciones en oposición al entramado de barrios que conforman las Comunas 15 y 12, con representaciones superiores al 20,0%.

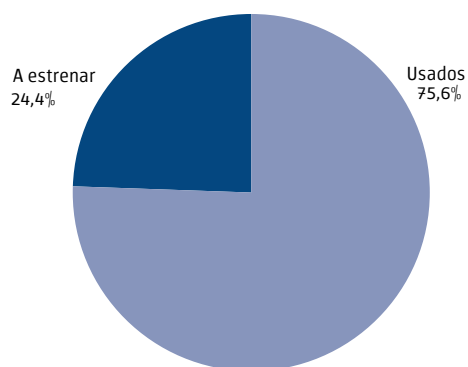
Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020



Nota: datos provisorios.

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. 2do. trimestre de 2020



Nota: datos provisorios.

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

³ En el marco de una resistencia general de los precios de las publicaciones a convalidar un derrumbe de los precios, las pocas operaciones de venta de departamentos pactadas en estos meses muestran una brecha creciente entre los precios de publicación y los de venta efectivos, lo que refleja una mejor posición de la demanda para negociar los precios.

Cuadro 2.2 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
Total	100,0	15,9	32,5	31,1	20,5	100,0	75,6	24,4
Comuna 1	100,0	17,7	29,8	29,8	22,6	100,0	87,6	12,4
Comuna 2	100,0	13,1	22,4	28,6	35,8	100,0	86,6	13,4
Comuna 3	100,0	15,0	31,8	32,9	20,3	100,0	90,1	9,9
Comuna 4	100,0	11,7	32,1	40,6	15,6	100,0	85,6	14,4
Comuna 5	100,0	16,3	38,3	30,7	14,8	100,0	75,0	25,0
Comuna 6	100,0	11,3	30,4	33,5	24,9	100,0	77,7	22,3
Comuna 7	100,0	15,6	31,3	31,2	21,9	100,0	71,8	28,2
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	13,2	37,2	36,4	13,2	100,0	55,0	45,0
Comuna 10	100,0	17,6	37,5	32,2	12,7	100,0	65,0	35,0
Comuna 11	100,0	14,6	35,8	34,5	15,0	100,0	73,2	26,8
Comuna 12	100,0	20,3	37,7	31,2	10,8	100,0	63,9	36,1
Comuna 13	100,0	15,1	30,1	30,4	24,3	100,0	75,6	24,4
Comuna 14	100,0	16,9	32,8	27,8	22,5	100,0	72,6	27,4
Comuna 15	100,0	20,7	38,1	27,0	14,2	100,0	67,6	32,4

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

Nota: datos provisorios.

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

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

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

2.3 Unidades en venta de 1, 2 y 3 ambientes

En el período estudiado, los departamentos de 1 a 3 ambientes constituyen el segmento más importante del mercado y representaron prácticamente 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 79,5% del total de propiedades en venta y el 63,2% 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 del segundo trimestre arroja un escenario negativo para todos los segmentos del mercado.

Puntualmente, entre los departamentos a estrenar el valor del m² cayó un 0,2% para las unidades de 1 ambiente (USD 3.119), 2,6% para las de 2 ambientes (USD 3.180) y 4,6% para las de 3 (USD 3.210). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 108.434, las propiedades de 2 ambientes en USD 145.205 y las de 3, en USD 226.643.

El conjunto de los departamentos usados también mostró un descenso interanual en todos los segmentos: del 6,3% en el precio del m² para las unidades de 1 ambiente (USD 2.894), 4,8% para las de 2 ambientes (USD 2.696) y 4,7% las de 3 (USD 2.590). Una propiedad usada de 1 ambiente alcanzó un valor promedio de publicación de USD 93.153 y USD 114.849 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 171.077.

Por su parte, los departamentos a estrenar mostraron un tamaño medio más elevado que los usados; así los monoambientes nuevos promediaron 35 m² contra 32 m² de los usados; para los 2 ambientes la relación fue de 46 m² y 43 m²; y en los 3, de 71 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. 2do. trimestre de 2020

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
1 ambiente a estrenar	3.119	-0,2	35	///	108.434
1 ambiente usado	2.894	-6,3	32	20	93.153
2 ambientes a estrenar	3.180	-2,6	46	///	145.205
2 ambientes usados	2.696	-4,8	43	31	114.849
3 ambientes a estrenar	3.210	-4,6	71	///	226.643
3 ambientes usados	2.590	-4,7	66	40	171.077

/// 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 3.860), Recoleta (USD 3.742) y Núñez (USD 3.625) fueron los barrios con los precios del m² más elevados⁴. Con los valores más bajos se ubicaron Flores (USD 2.699), Almagro (USD 2.998) y Saavedra (USD 3.033); en tanto Villa Crespo y Villa Urquiza mostraron precios en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m² de los departamentos usados de 1 ambiente, Palermo (USD 3.545), Belgrano (USD 3.385) y Núñez (USD 3.374) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Boca (USD 2.090) y Constitución (USD 2.150). Saavedra y Retiro 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 6,3%, siendo más significativa en barrios como Saavedra (-15,2%), Constitución (-13,7%) y Monte Castro (-12,4%).

⁴ 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. 2do. trimestre de 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.119	2.894	-6,3
Almagro	2.998	2.741	-5,5
Balvanera	///	2.375	-8,5
Belgrano	3.860	3.385	-4,2
Boca	///	2.090	-3,6
Caballito	3.049	2.740	-7,5
Chacarita	///	3.038	-7,1
Colegiales	///	3.220	-5,4
Constitución	///	2.150	-13,7
Flores	2.699	2.494	-5,4
Monte Castro	///	2.505	-12,4
Montserrat	///	2.647	0,9
Núñez	3.625	3.374	-4,3
Palermo	3.567	3.545	-6,3
Recoleta	3.742	3.351	-6,2
Retiro	///	2.953	-8,8
Saavedra	3.033	2.900	-15,2
San Cristóbal	///	2.330	0,5
San Nicolás	///	2.445	-6,2
Villa Crespo	3.087	2.972	-4,4
Villa Urquiza	3.188	3.121	-7,4

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

Nota: datos provisorios.

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

3.2 Precio del m² de 2 ambientes

Para los departamentos de 2 ambientes a estrenar, el valor del m² mostró los registros más altos en Recoleta (USD 3.924) y Belgrano (USD 3.900). Por su parte, Almagro, Coghlan y Caballito exhibieron precios que rondaron el promedio Ciudad, mientras que los valores más bajos se registraron en Vélez Sarsfield (USD 2.565) seguido por Parque Chacabuco (USD 2.611) y Villa Luro (USD 2.617).

Para los 2 ambientes usados, Puerto Madero se alzó con el valor máximo (USD 5.663), seguido de Palermo (USD 3.358) y Núñez (USD 3.305); los mínimos precios se ubicaron en Constitución y Boca (USD 1.837 y USD 1.874, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Villa Pueyrredón, Caballito y Villa Devoto.

En el marco de un descenso del 4,8% en el valor del m² para el conjunto de la Ciudad, los más importantes se dieron en Colegiales (-10,8%), Puerto Madero (-10,4%) y Villa Pueyrredón (-10,1%). En más de 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 Palermo (USD 3.936), Belgrano (USD 3.675) y Núñez (USD 3.566); en tanto que cercanas al valor promedio se alzaron las propiedades de Villa Urquiza y Caballito y los valores más bajos se registraron en Villa Luro (USD 2.708) y Balvanera (USD 2.884).

Para las propiedades de 3 ambientes usadas, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.345), seguido de Retiro (USD 3.209), Villa Urquiza (USD 3.135) y Palermo (USD 3.119). Con el valor más bajo se ubicó Villa Lugano (USD 1.157) y tras él Parque Avellaneda (USD 1.679) y Constitución (USD 1.696). En tanto, Caballito, Villa Del Parque y Chacarita 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 4,7%. En este marco, las desvalorizaciones más significativas se verificaron en Puerto Madero (-9,8%), Palermo (-9,0%) y San Cristóbal (-8,7%).

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. 2do. trimestre de 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.180	2.696	-4,8
Almagro	3.176	2.495	-5,5
Balvanera	///	2.139	-5,8
Barracas	///	2.386	-5,9
Belgrano	3.900	3.241	-5,5
Boca	///	1.874	-1,0
Boedo	///	2.347	-3,1
Caballito	3.246	2.644	-4,9
Coghlan	3.135	3.081	-5,9
Colegiales	3.287	3.038	-10,8
Constitución	///	1.837	-1,9
Flores	2.793	2.264	-6,7
Floresta	///	2.114	0,7
Mataderos	2.670	2.178	-9,0
Montserrat	///	2.227	-5,1
Núñez	3.491	3.305	-5,4
Palermo	3.745	3.358	-6,6
Parque Chacabuco	2.611	2.420	-2,4
Parque Patricios	///	2.185	-0,6
Puerto Madero	///	5.663	-10,4
Recoleta	3.924	3.175	-4,5
Retiro	///	2.851	-3,9
Saavedra	3.049	3.028	-2,6
San Cristóbal	///	2.156	-3,5
San Nicolás	///	2.365	-4,2
San Telmo	///	2.335	-1,4
Vélez Sarsfield	2.565	2.218	-3,1
Villa Crespo	3.052	2.602	-5,9
Villa Devoto	3.055	2.632	-3,2
Villa Luro	2.617	2.515	1,3
Villa Pueyrredón	2.982	2.652	-10,1
Villa Urquiza	3.353	2.918	-9,3

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

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

Cuadro 3.3 Precio promedio del 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. 2do. trimestre de 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.210	2.590	-4,7
Almagro	2.986	2.438	-4,2
Balvanera	2.884	2.037	-5,3
Barracas	///	2.247	-7,1
Belgrano	3.675	3.080	-6,9
Boca	///	1.817	-3,1
Boedo	///	2.288	-0,3
Caballito	3.141	2.606	-2,8
Chacarita	///	2.508	-7,1
Colegiales	3.444	2.963	-6,1
Constitución	///	1.696	1,8
Flores	2.940	2.131	-5,7
Floresta	///	1.999	-3,2
Monte Castro	///	2.287	-5,0
Montserrat	///	2.024	-5,0
Núñez	3.566	3.087	-5,9
Palermo	3.936	3.119	-9,0
Parque Avellaneda	///	1.679	-6,4
Parque Chacabuco	///	2.415	-1,9
Parque Patricios	///	1.946	2,0
Puerto Madero	///	5.345	-9,8
Recoleta	///	3.100	-3,6
Retiro	///	3.209	0,1
Saavedra	3.044	2.917	-5,5
San Cristóbal	///	2.024	-8,7
San Nicolás	///	2.211	-1,8
San Telmo	///	2.216	-4,1
Vélez Sarsfield	///	1.984	-5,6
Villa Crespo	3.102	2.459	-3,5
Villa del Parque	///	2.520	-1,7
Villa Devoto	///	2.707	-6,8
Villa Gral. Mitre	///	2.286	-1,8
Villa Lugano	///	1.157	-7,9
Villa Luro	2.708	2.206	-2,8
Villa Santa Rita	///	2.419	-1,4
Villa Urquiza	3.208	3.135	-7,2

/// 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 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 13 y su mínimo en la Comuna 10, con una diferencia de USD 1.209 por m² entre ambos extremos. Visto de otro modo, en la Comuna 13 un monoambiente de 35 m² superó por USD 42.315 a uno de la Comuna 10 (USD 131.110 *versus* USD 88.795).

En las unidades de 2 ambientes, el precio más alto del m² le perteneció a la Comuna 2 mientras que el más bajo fue el de la 10, con una distancia de USD 1.296 por m² entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 59.616 para una unidad tipo de 46 m² (USD 180.504 contra USD 120.888). A modo de comparación, por el valor de un departamento de 1 ambiente de 35 m² en la Comuna 2 se puede adquirir uno de 2 ambientes de 46 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 también se ubicó en la 10, lo cual determinó una brecha del precio por m² de USD 1.161, diferencia que equivale, para un departamento base de 71 m², a USD 82.431 (USD 279.456 contra USD 197.025).

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. 2do trimestre de 2020

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Total	3.119	3.180	3.210
Comuna 1	3.263	3.640	3.373
Comuna 2	3.742	3.924	///
Comuna 3	2.699	///	///
Comuna 4	///	2.825	2.882
Comuna 5	2.959	3.082	2.959
Comuna 6	3.049	3.246	3.141
Comuna 7	2.552	2.727	2.875
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.718	2.681	2.827
Comuna 10	2.537	2.628	2.775
Comuna 11	2.910	2.783	2.931
Comuna 12	3.051	3.195	3.153
Comuna 13	3.746	3.699	3.589
Comuna 14	3.567	3.745	3.936
Comuna 15	3.020	3.024	3.087

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

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

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

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
Total	2.894	2.696	2.590
Comuna 1	2.789	2.814	2.690
Comuna 2	3.351	3.175	3.100
Comuna 3	2.361	2.144	2.034
Comuna 4	2.187	2.062	2.030
Comuna 5	2.712	2.461	2.410
Comuna 6	2.740	2.644	2.606
Comuna 7	2.587	2.312	2.196
Comuna 8	///	1.712	1.201
Comuna 9	2.215	2.240	1.985
Comuna 10	2.413	2.333	2.104
Comuna 11	2.656	2.500	2.523
Comuna 12	2.996	2.913	3.021
Comuna 13	3.343	3.217	3.060
Comuna 14	3.545	3.358	3.119
Comuna 15	2.922	2.631	2.515

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

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

Para el subconjunto de los departamentos usados, el precio del m² exhibió el valor más elevado en la Comuna 14 (Palermo) en todos los segmentos. 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 1.358 para los monoambientes usados, USD 1.646 para los 2 ambientes y USD 1.918 para los 3 ambientes. En ese orden, determinaron diferencias absolutas de precios de venta de USD 43.456 para una unidad de 1 ambiente de 32 m², USD 70.778 para una propiedad de 2 ambientes de 43 m² y USD 126.588 para un departamento base de 3 ambientes de 66 m². A modo de comparación, por el valor de un monoambiente usado de 32 m² en Palermo se puede adquirir una unidad de 2 ambientes (de 43 m²) en las Comunas 15 y 11, entre otras.

5. Escrituras de compra-venta de inmuebles

La cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas en el segundo trimestre de 2020 fue 2.093 y significó un descenso del 75,9% respecto del mismo período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones se ubicó en \$16.352 millones, guarismo que significó un descenso interanual del 63,5%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$7,8 millones, equivalente a un valor en moneda extranjera de USD 109.526, tomando el dólar oficial promedio del período.

El período abril/junio de 2020 constituye el octavo 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 y en este período, presumiblemente acentuado por la pandemia del COVID-19.

El escenario es similar por el lado de las escrituras hipotecarias, con 168 actos anotados en el Colegio de Escribanos, que equivalen a una retracción interanual del 74,5%, reforzando 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.

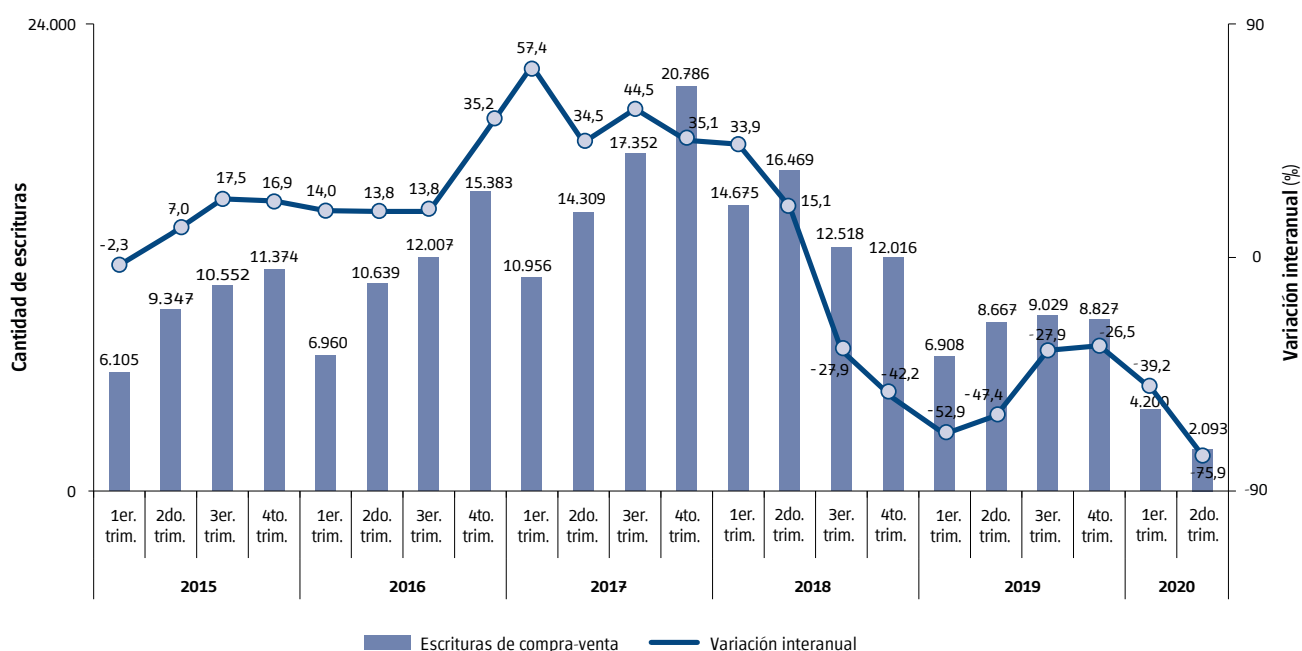
Cuadro 5.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2019/ 2do. trimestre de 2020

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
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
2/2020	2.093	-75,9	16.352	-63,5

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 2015/2do. 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