



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

Informe  
de resultados | 1508



Noviembre de 2020



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

## Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 2020 se registró un descenso en el precio del m<sup>2</sup> de departamentos en venta en los seis segmentos relevados, con mayor fuerza en las unidades a estrenar. La dinámica conjunta en el valor del m<sup>2</sup> arrojó una retracción promedio del 5,9%, profundizando la baja iniciada en 2019 y consolidada para todos los segmentos desde el primer trimestre de 2020.

El precio del m<sup>2</sup> para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 2.994, valor que se redujo un 4,7% respecto del mismo período de 2019; mientras que las unidades usadas alcanzaron un precio del m<sup>2</sup> de USD 2.797 con una caída del 7,7%, la más importante del período.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m<sup>2</sup> de USD 3.054 a estrenar y USD 2.644 los usados, ambos con descensos de precio (-6,9% en el primer caso y -5,0%, en el segundo).

A su vez, el precio promedio del m<sup>2</sup> de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.149 para el conjunto a estrenar y USD 2.555 para el usado; en cuanto a la trayectoria interanual, las correspondientes variaciones se ubicaron en -6,8% y -4,4%, respectivamente.

El contexto de descenso generalizado de precios se completa con una recuperación del *stock* de publicaciones respecto del trimestre anterior que sin embargo continúa lejos del volumen de departamentos disponibles en el último registro previo al inicio de la pandemia. La recuperación del *stock* de unidades a la venta corresponde únicamente a departamentos usados; las unidades a estrenar no mostraron cambios respecto de los niveles de abril-junio, consolidando así la contracción evidenciada en estos últimos meses<sup>1</sup>.

En este marco, si bien las escrituras de compra-venta aumentaron con respecto al segundo trimestre (4.358 operaciones), en términos interanuales la disminución alcanzó el 51,7%. Los actos hipotecarios, por su parte, registraron apenas 221 operaciones. En términos interanuales se trató de una cantidad un 76,6% menor a la del tercer trimestre de 2019, reflejando también la profunda crisis del sector.

---

<sup>1</sup> Para entender la situación que atraviesa el mercado inmobiliario deben contemplarse no solo las situaciones coyunturales que atravesó la construcción, dada la suspensión preventiva de actividades en el marco de la emergencia sanitaria por COVID-19, sino también las características estructurales del mercado inmobiliario como el poco acceso al crédito, la falta de precio del dólar y las restricciones para la compra de moneda extranjera; y la crisis económica, que reducen casi el mínimo los niveles de demanda.

# 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. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 tercer trimestre de 2020. El universo se corresponde con los departamentos en venta a estrenar y usados de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*<sup>2</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<sup>3</sup>.

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 14 (12,6%) y 13 (12,5%). Le siguen la 1 (9,4%), 12 (9,1%) y 6 (8,0%), 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 0,8% de la oferta porteña.

**Cuadro 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

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

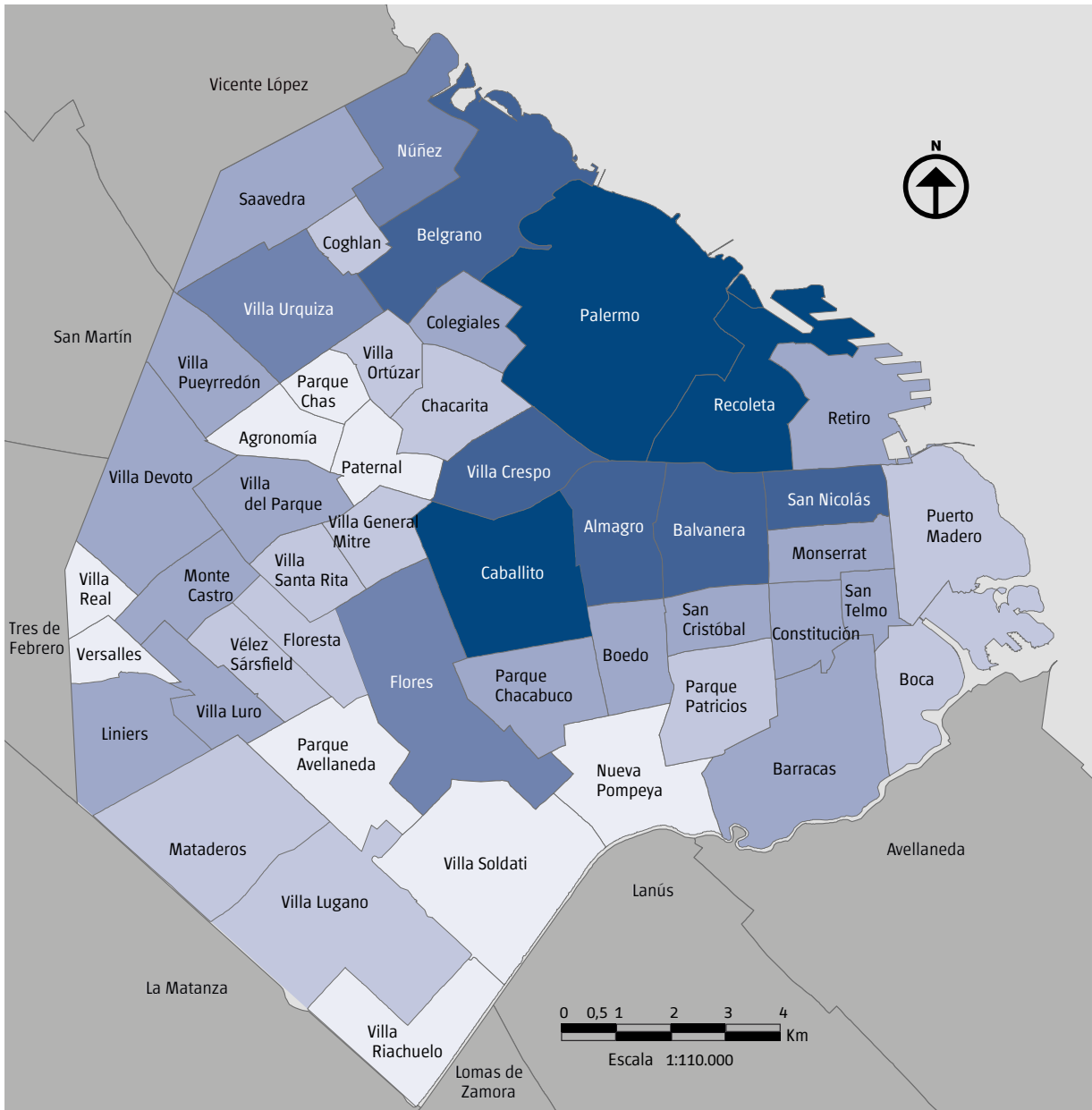
**Nota:** datos provisorios.

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*.

<sup>2</sup> Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop* entre julio y septiembre de 2020.

<sup>3</sup> 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. 3er. 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 grafica esta situación: entre los barrios de mayor concentración de publicaciones se destacan Palermo y Caballito, que superan las 3.800 y 2.400 unidades en venta, respectivamente. Junto con Recoleta, Belgrano, Balvanera, Villa Urquiza, Almagro, Flores y Villa Crespo conformaron el 58,8% del total publicado. En oposición, 39 barrios (con aportes individuales cuyo tope fue el 3,0%) explicaron el 41,2% restante de la oferta de departamentos en venta entre julio y septiembre. De modo similar, Palermo y Recoleta explicaron poco menos de la cuarta parte de la superficie ofertada en la Ciudad (24,0%) y sumados a Caballito y Belgrano alcanzaron una incidencia del 40,3% de los metros cuadrados ofrecidos.

Como ya se mencionó el *stock* de unidades del tercer trimestre registró un 13,3% más de publicaciones que el guarismo de abril/junio, con una disponibilidad de departamentos usados que aumentó más del 17%. Las unidades a estrenar mostraron un mínimo ascenso que puso un freno al derrumbe de publicaciones del segundo parcial. Respecto del escenario pre pandemia, enero/marzo, el conjunto de usados se recuperó casi en su totalidad –representó el 95%–, mientras que la cantidad de departamentos a estrenar alcanzó apenas un 56,5%.

## 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 35,0% 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 19,0% del total y relegaron al conjunto de menor tamaño a la cuarta posición.

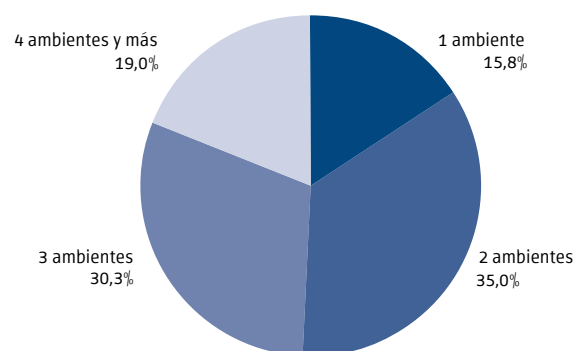
Si se analiza la oferta de departamentos en venta por tipo, se observa la preponderancia de las unidades usadas que representaron el 78,2% del mercado, registro que se ubica muy por encima del promedio anual de los últimos años (61,5% en 2018 y 64,8% en 2019). La contrapartida es un registro mínimo de departamentos a estrenar en línea con la caída sostenida de publicaciones desde marzo; en el tercer trimestre el peso de este conjunto se redujo 10 puntos porcentuales –p.p.– respecto de la incidencia de los primeros tres meses del año.

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 de las unidades usadas superaron por 14,7 p.p. y 8,1 p.p. el peso promedio de cada segmento, respectivamente. También las Comunas 3, 1, y 4 se destacan por la sobre representación de unidades usadas (+11,1 p.p., +10,0 p.p. y +6,6 p.p., respectivamente).

En las Comunas 14, 13 y 6 también se advierte una mayor presencia relativa de departamentos de grandes dimensiones, destacándose el contraste con las Comunas 12, 10 y 9 que cuentan con la menor incidencia. Por otro lado, sobresale la Comuna 9 con cerca de 4 unidades a estrenar de cada 10 ofertadas (39,0%), lo que evidencia el despegue de la construcción en dicha comuna.

Con relación a la oferta de monoambientes, las Comunas 4 y 6 presentan las menores proporciones en oposición al entramado de barrios que conforman la Comuna 15, con una representación del 21,2%.

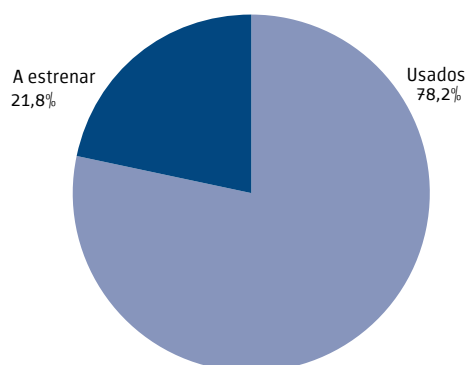
**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020



**Nota:** datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo. **Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA) sobre la base de datos de *Argenprop*.

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

**Cuadro 2.2** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>15,8</b>	<b>35,0</b>	<b>30,3</b>	<b>19,0</b>	<b>100,0</b>	<b>78,2</b>	<b>21,8</b>
Comuna 1	100,0	18,1	32,7	29,3	19,9	100,0	88,2	11,8
Comuna 2	100,0	14,0	24,4	28,0	33,7	100,0	86,3	13,7
Comuna 3	100,0	16,5	34,5	30,3	18,6	100,0	89,3	10,7
Comuna 4	100,0	12,2	33,6	39,6	14,6	100,0	84,8	15,2
Comuna 5	100,0	16,1	38,1	31,2	14,6	100,0	76,9	23,1
Comuna 6	100,0	12,4	33,6	32,1	22,0	100,0	75,7	24,3
Comuna 7	100,0	13,2	34,4	32,4	20,0	100,0	75,0	25,0
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	14,2	39,7	34,6	11,5	100,0	61,0	39,0
Comuna 10	100,0	17,8	42,1	28,8	11,4	100,0	67,0	33,0
Comuna 11	100,0	15,3	35,4	35,4	13,8	100,0	74,4	25,6
Comuna 12	100,0	19,6	40,4	29,8	10,2	100,0	70,6	29,4
Comuna 13	100,0	13,8	34,6	29,0	22,6	100,0	78,9	21,1
Comuna 14	100,0	15,4	34,4	27,5	22,7	100,0	78,7	21,3
Comuna 15	100,0	21,2	40,2	27,1	11,5	100,0	72,0	28,0

/// 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 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 81,0% del total de propiedades en venta y el 65,3% de la superficie total.

En cuanto al precio del m<sup>2</sup> y dentro del marco de descenso de los precios iniciado en 2019, la comparación interanual del tercer trimestre arroja un escenario negativo para todos los segmentos del mercado.

Puntualmente, entre los departamentos a estrenar el valor del m<sup>2</sup> cayó un 4,7% para las unidades de 1 ambiente (USD 2.994), 6,9% para las de 2 ambientes (USD 3.054) y 6,8% para las de 3 (USD 3.149). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 103.994, las propiedades de 2 ambientes en USD 139.373 y las de 3, en USD 218.382.

El conjunto de los departamentos usados también mostró un descenso interanual en todos los segmentos: del 7,7% en el precio del m<sup>2</sup> para las unidades de 1 ambiente (USD 2.797), 5,0% para las de 2 ambientes (USD 2.644) y 4,4% las de 3 (USD 2.555). Una propiedad usada de 1 ambiente alcanzó un valor promedio de publicación de USD 89.854 y USD 115.383 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 167.400.

Por su parte, los departamentos a estrenar mostraron un tamaño medio más elevado que los usados; así los monoambientes nuevos promediaron 35 m<sup>2</sup> contra 32 m<sup>2</sup> de los usados; para los 2 ambientes la relación fue de 46 m<sup>2</sup> y 44 m<sup>2</sup>; y en los 3, de 69 m<sup>2</sup> y 66 m<sup>2</sup>.

Asimismo, para el conjunto de departamentos usados los de 3 ambientes resultaron los más antiguos con un promedio de 39 años, superando en 9 años a las unidades de 2 ambientes y en 20 a las de 1 ambiente.

**Cuadro 2.3** 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 2020

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	2.994	-4,7	35	///	103.994
1 ambiente usado	2.797	-7,7	32	19	89.854
2 ambientes a estrenar	3.054	-6,9	46	///	139.373
2 ambientes usados	2.644	-5,0	44	30	115.383
3 ambientes a estrenar	3.149	-6,8	69	///	218.382
3 ambientes usados	2.555	-4,4	66	39	167.400

/// 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 m<sup>2</sup> de 1 ambiente

Para los departamentos de 1 ambiente a estrenar, Belgrano (USD 3.638), Recoleta (USD 3.583) y Palermo (USD 3.566) fueron los barrios con los precios del m<sup>2</sup> más elevados<sup>4</sup>. Con los valores más bajos se ubicaron Monte Castro (USD 2.485), San Cristóbal (USD 2.555) y Flores (USD 2.605); en tanto Saavedra y Almagro mostraron precios en torno al promedio del segmento.

Con respecto al valor del m<sup>2</sup> de los departamentos usados de 1 ambiente, Palermo (USD 3.373), Belgrano (USD 3.323) y Núñez (USD 3.242) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Constitución (USD 2.065) y San Cristóbal (USD 2.272). San Telmo y Villa Crespo 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 7,7%, siendo más significativa en barrios como Saavedra (-11,9%) y Núñez (-10,1%).

<sup>4</sup> 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 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 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.994</b>	<b>2.797</b>	<b>-7,7</b>
Almagro	2.919	2.593	-7,4
Balvanera	2.777	2.295	-9,3
Belgrano	3.638	3.323	-6,8
Caballito	2.796	2.652	-8,8
Chacarita	///	3.015	-4,5
Colegiales	3.312	3.143	-6,2
Constitución	///	2.065	-6,3
Flores	2.605	2.369	-9,8
Monte Castro	2.485	2.383	-9,5
Montserrat	2.670	2.529	-5,3
Núñez	3.426	3.242	-10,1
Palermo	3.566	3.373	-8,9
Recoleta	3.583	3.150	-9,1
Retiro	///	2.982	-7,3
Saavedra	3.006	2.875	-11,9
San Cristóbal	2.555	2.272	-5,1
San Nicolás	2.833	2.422	-5,5
Villa Crespo	2.884	2.799	-7,0
Villa del Parque	///	2.399	-7,1
Villa Urquiza	3.085	3.002	-7,0

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



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

Para los departamentos de 2 ambientes a estrenar, el valor del m<sup>2</sup> mostró los registros más altos en Belgrano (USD 3.674), Palermo (USD 3.575) y Recoleta (USD 3.492). Por su parte, Villa Crespo y Villa Urquiza exhibieron precios que rondaron el promedio Ciudad, mientras que los valores más bajos se registraron en Liniers (USD 2.568) seguido por Balvanera (USD 2.613) y Monte Castro (USD 2.633).

Para los 2 ambientes usados, Puerto Madero se alzó con el valor máximo (USD 5.777), seguido de Palermo (USD 3.288) y Núñez (USD 3.197); los mínimos precios se ubicaron en Constitución y Boca (USD 1.780 y USD 1.861, respectivamente). Cercanas al promedio se encontraron las propiedades de Villa Ortúzar y Caballito.

En el marco de un descenso del 5,0% en el valor del m<sup>2</sup> para el conjunto de la Ciudad, los más importantes se dieron en Colegiales (-11,3%), Villa del Parque (-10,6%), Parque Chacabuco (-10,1%) y Villa Pueyrredón (-10,0%). En más de la mitad de los barrios estudiados, las caídas de precios fueron más pronunciadas que la del promedio.

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

Los departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar alcanzaron los precios más elevados en Palermo (USD 3.925), Núñez (USD 3.696) y Belgrano (USD 3.601); en tanto que cercanas al valor promedio se alzaron las propiedades de Caballito y Recoleta y los valores más bajos se registraron en Balvanera (USD 2.536) y Flores (USD 2.817).

Para las propiedades de 3 ambientes usadas, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.319), seguido de Palermo (USD 3.142) y Villa Urquiza (USD 3.139). Con el valor más bajo se ubicó Villa Lugano (USD 1.119) y tras él Parque Avellaneda (USD 1.590). En tanto, Caballito y Villa del Parque 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 4,4%. En este marco, las desvalorizaciones más significativas se verificaron en Chacarita (-15,2%), Villa Lugano (-12,2%) y Parque Avellaneda (-11,7%).

**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 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>3.054</b>	<b>2.644</b>	<b>-5,0</b>
Almagro	2.964	2.428	-5,8
Balvanera	2.613	2.061	-7,5
Barracas	///	2.460	0,5
Belgrano	3.674	3.100	-6,8
Boca	///	1.861	-2,5
Boedo	2.646	2.263	-6,3
Caballito	3.136	2.603	-6,2
Chacarita	///	2.557	-5,4
Coghlan	///	3.066	-3,3
Colegiales	3.252	2.943	-11,3
Constitución	///	1.780	-2,8
Flores	2.844	2.234	-3,6
Floresta	///	2.043	-4,7
Liniers	2.568	2.164	-2,5
Mataderos	2.799	2.106	-8,8
Monte Castro	2.633	2.278	-7,9
Montserrat	///	2.146	-6,6
Núñez	3.394	3.197	-6,7
Palermo	3.575	3.288	-5,5
Parque Chacabuco	2.712	2.460	-10,1
Parque Patricios	///	2.081	-3,0
Puerto Madero	///	5.777	0,1
Recoleta	3.492	3.122	-5,3
Retiro	///	2.762	-6,2
Saavedra	///	3.028	-3,0
San Cristóbal	///	2.095	-5,8
San Nicolás	///	2.306	-5,7
San Telmo	///	2.231	-8,3
Vélez Sarsfield	2.663	2.123	-4,2
Villa Crespo	2.984	2.537	-5,0
Villa del Parque	2.825	2.414	-10,6
Villa Devoto	2.900	2.583	-9,2
Villa Gral. Mitre	///	2.283	-4,4
Villa Ortúzar	2.888	2.652	-1,4
Villa Pueyrredón	2.738	2.561	-10,0
Villa Urquiza	3.132	2.945	-5,5

/// 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.

**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 2020

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>3.149</b>	<b>2.555</b>	<b>-4,4</b>
Almagro	2.828	2.371	-4,4
Balvanera	2.536	2.009	-4,9
Barracas	2.944	2.243	-5,6
Belgrano	3.601	3.005	-5,3
Boca	///	1.796	-2,3
Caballito	3.133	2.587	-2,0
Chacarita	///	2.405	-15,2
Coghlan	///	2.901	-9,3
Colegiales	///	3.017	-1,3
Flores	2.817	2.058	-7,5
Floresta	///	2.012	-4,6
Mataderos	///	1.909	-8,1
Montserrat	///	2.005	-6,5
Núñez	3.696	3.028	-6,4
Palermo	3.925	3.142	-5,3
Parque Avellaneda	///	1.590	-11,7
Parque Chacabuco	///	2.357	-5,9
Parque Patricios	///	1.870	-7,9
Puerto Madero	///	5.319	-4,0
Recoleta	3.305	3.004	-5,8
Retiro	///	3.034	-7,0
Saavedra	2.992	2.865	-6,4
San Cristóbal	///	1.977	-4,2
San Nicolás	///	2.189	-3,3
San Telmo	///	2.110	-4,6
Vélez Sarsfield	///	1.968	-5,3
Villa Crespo	2.886	2.389	-5,8
Villa del Parque	2.885	2.450	0,1
Villa Devoto	2.963	2.618	-4,1
Villa Gral. Mitre	///	2.195	-2,6
Villa Lugano	///	1.119	-12,2
Villa Ortúzar	///	2.759	-3,1
Villa Santa Rita	///	2.353	-2,0
Villa Urquiza	3.307	3.139	-5,6

/// 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.

## 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 1.079 por m<sup>2</sup> entre ambos extremos. Visto de otro modo, en la Comuna 2 un monoambiente de 35 m<sup>2</sup> superó por USD 37.771 a uno de la Comuna 10 (USD 125.416 *versus* USD 87.645).

En las unidades de 2 ambientes, el precio más alto del m<sup>2</sup> le perteneció a la Comuna 14 mientras que el más bajo fue el de la 4, con una distancia de USD 1.021 por m<sup>2</sup> entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 46.956 para una unidad tipo de 46 m<sup>2</sup> (USD 164.457 contra USD 117.500). A modo de comparación, por el valor de un departamento de 1 ambiente de 35 m<sup>2</sup> en la Comuna 2 se puede adquirir uno de 2 ambientes de 46 m<sup>2</sup> en comunas como la 4 o la 10.

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 menor se ubicó en la 3, lo cual determinó una brecha del precio por m<sup>2</sup> de USD 1.420, diferencia que equivale, para un departamento base de 69 m<sup>2</sup>, a USD 97.964 (USD 270.847 contra USD 172.883).

**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 2020

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.994</b>	<b>3.054</b>	<b>3.149</b>
Comuna 1	2.922	3.514	3.882
Comuna 2	3.583	3.492	3.305
Comuna 3	2.679	2.572	2.506
Comuna 4	2.623	2.554	2.753
Comuna 5	2.845	2.866	2.772
Comuna 6	2.796	3.136	3.133
Comuna 7	2.609	2.800	2.819
Comuna 8	///	///	///
Comuna 9	2.603	2.637	2.812
Comuna 10	2.504	2.695	2.687
Comuna 11	2.823	2.777	2.849
Comuna 12	2.984	3.031	3.212
Comuna 13	3.531	3.536	3.588
Comuna 14	3.566	3.575	3.925
Comuna 15	2.897	2.961	2.905

/// 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 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 2020

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.797</b>	<b>2.644</b>	<b>2.555</b>
Comuna 1	2.651	2.872	2.684
Comuna 2	3.150	3.122	3.004
Comuna 3	2.288	2.070	2.002
Comuna 4	2.227	2.068	1.997
Comuna 5	2.550	2.392	2.362
Comuna 6	2.652	2.603	2.587
Comuna 7	2.473	2.306	2.127
Comuna 8	///	1.304	1.170
Comuna 9	2.198	2.174	1.926
Comuna 10	2.326	2.234	2.156
Comuna 11	2.513	2.429	2.457
Comuna 12	2.890	2.901	2.999
Comuna 13	3.268	3.093	3.013
Comuna 14	3.373	3.288	3.142
Comuna 15	2.793	2.552	2.437

/// 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 m<sup>2</sup> exhibió el valor más elevado en la Comuna 14 (Palermo) en todos los segmentos. Por su parte, los valores más bajos se ubicaron en el sur de la Ciudad: Comuna 9 para las unidades de 1 ambiente y Comuna 8 para los departamentos de 1 y 2 dormitorios.

Las brechas de precios del m<sup>2</sup> entre los departamentos más y menos valorizados de cada subconjunto alcanzaron USD 1.175 para los monoambientes usados, USD 1.984 para los 2 ambientes y USD 1.972 para los 3 ambientes. En ese orden, determinaron diferencias absolutas de precios de venta de USD 37.599 para una unidad de 1 ambiente de 32 m<sup>2</sup>, USD 87.301 para una propiedad de 2 ambientes de 44 m<sup>2</sup> y USD 130.181 para un departamento base de 3 ambientes de 66 m<sup>2</sup>. A modo de comparación, por el valor de un monoambiente usado de 32 m<sup>2</sup> en Palermo se puede adquirir una unidad de 2 ambientes (de 44 m<sup>2</sup>) en las Comunas 5 y 11, entre otras.

## 5. Escrituras de compra-venta de inmuebles

La cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas en el tercer trimestre de 2020 fue 4.358 y significó un descenso del 51,7% respecto del mismo período del año anterior; mientras que el monto total de las transacciones se ubicó en \$45.939 millones, guarismo que significó un descenso interanual del 25,4%. A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$10,5 millones, equivalente a un valor en moneda extranjera de USD 134.354, tomando el dólar oficial promedio del trimestre.

Si bien el período julio/septiembre de 2020 constituye el noveno trimestre con resultados negativos, acen tuado por la pandemia del COVID-19, en este período se atenuó el derrumbe en la cantidad de operaciones inmobiliarias respecto del trimestre anterior.

El escenario por el lado de las escrituras hipotecarias muestra 221 actos anotados en el Colegio de Escribanos, que equivalen a una retracción interanual del 76,6%, acentuando 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.

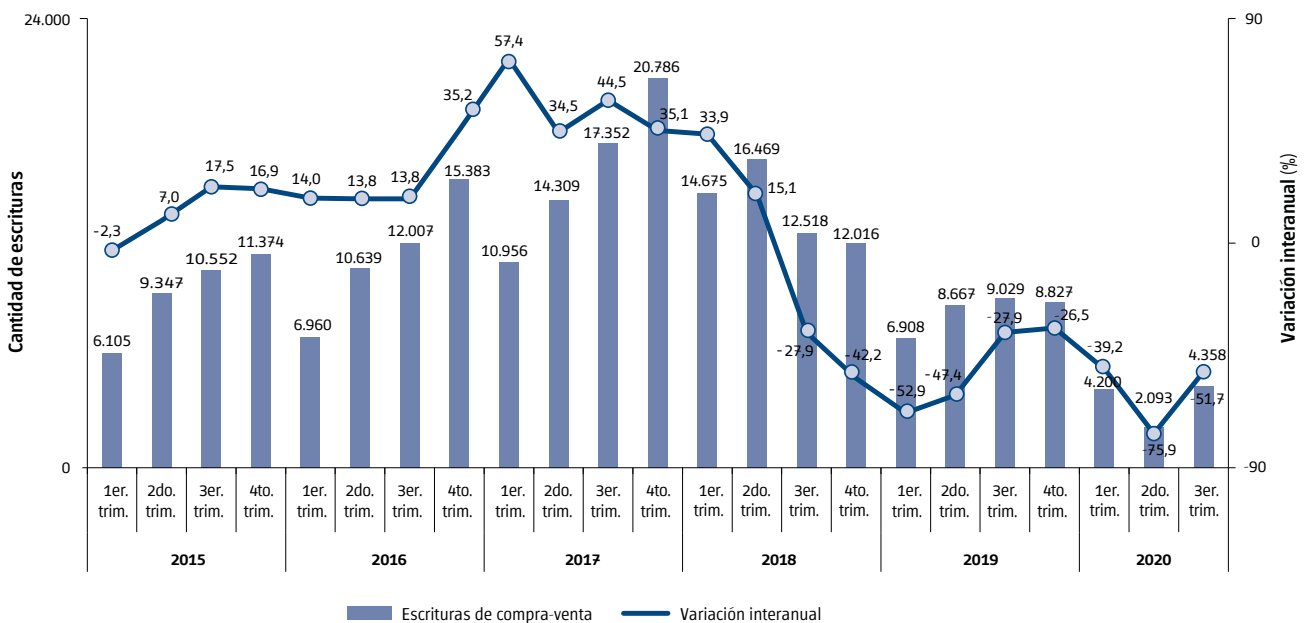
**Cuadro 5.1** Escrituras de compra-venta de inmuebles, monto escriturado (en millones de pesos) y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2019/3er. trimestre de 2020

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
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
3/2020	4.358	-51,7	45.939	-25,4

**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 2015/3er. trimestre de 2020



**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.

---

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