



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021

Informe  
de resultados | 1583



Agosto de 2021



Buenos  
Aires  
Ciudad

IRAM-ISO 9001:2015

## Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2021 se registró un descenso en el precio del m<sup>2</sup> de los departamentos en venta en todos los segmentos estudiados, con mayor fuerza en las unidades de 1 ambiente. La dinámica conjunta en el valor del m<sup>2</sup> arrojó una retracción promedio de alrededor del 7,9% que profundizó la baja iniciada en 2019 y consolidada desde comienzos de 2020.

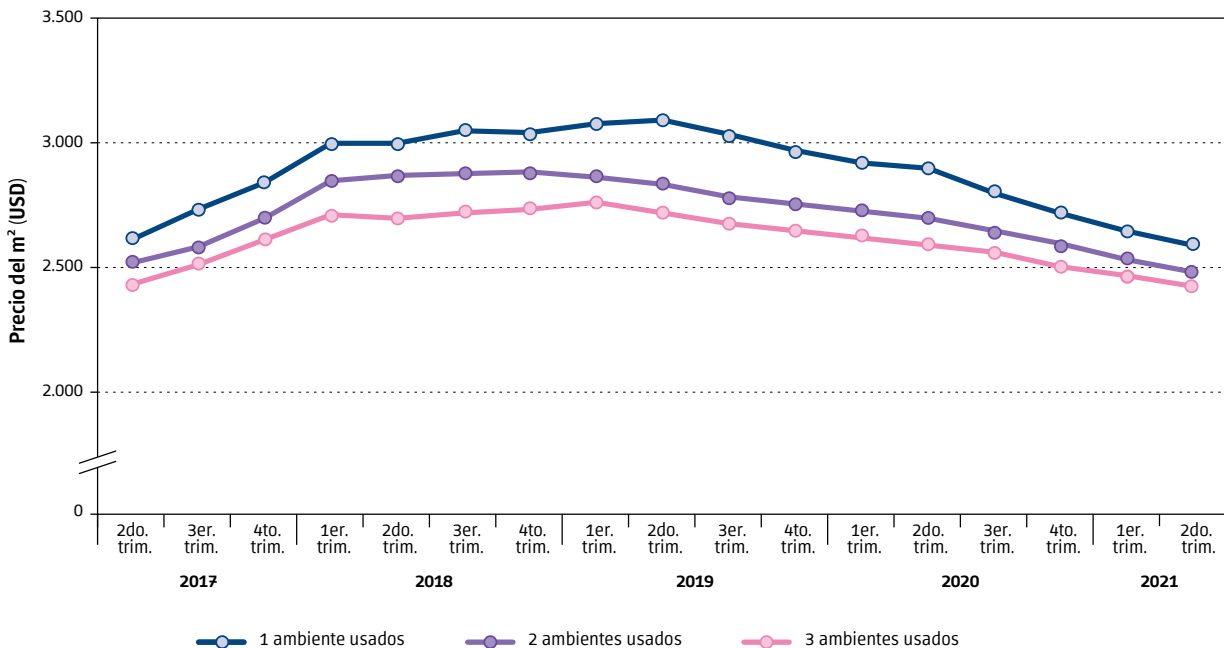
El precio del m<sup>2</sup> para los departamentos de 1 ambiente a estrenar fue de USD 2.849, valor que se redujo un 8,7% respecto del mismo período del año anterior; mientras que las unidades usadas alcanzaron un precio del m<sup>2</sup> de USD 2.589 con una caída del 10,5%, la más importante del trimestre.

Los departamentos de 2 ambientes arrojaron un valor del m<sup>2</sup> de USD 2.915 a estrenar y USD 2.482 los usados, ambos con descensos de precio (8,3% en el primer caso y 7,9% en el segundo).

A su vez, el precio promedio del m<sup>2</sup> de las unidades de 3 ambientes se ubicó en USD 3.028 para el conjunto a estrenar y USD 2.424 para el usado; en cuanto a la trayectoria interanual, las correspondientes variaciones se ubicaron en -5,7% y -6,4%.

En este marco, las escrituras de compra-venta (6.657 operaciones) se triplicaron en términos interanuales, con un crecimiento extraordinario signado por lo irregular del período de comparación, en coincidencia con la irrupción del COVID-19 y sus repercusiones en la actividad económica y el mercado inmobiliario. En la misma línea, el volumen de actos hipotecarios continuó en niveles muy bajos –con solo 363 operaciones– que sin embargo equivalieron a una cantidad 2,5 veces superior a la del segundo trimestre de 2020.

**Gráfico 1** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 1, 2 y 3 ambientes usados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2017/2do. trimestre de 2021



**Nota:** datos provisorios.

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

# 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. 2do. trimestre de 2021

## 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 2021. El universo se corresponde con los departamentos en venta a estrenar y usados de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*<sup>1</sup>.

El informe se estructura en cuatro partes, la primera comprende la caracterización general del mercado de venta de departamentos mediante el estudio de la localización geográfica de las unidades y la composición de la oferta por tamaño y tipo. Se suma una presentación de variables generales de los segmentos de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes –conjunto predominante del mercado–.

Los siguientes apartados centran su análisis en el precio promedio del m<sup>2</sup> de las unidades de 1 a 3 ambientes a estrenar y usadas, por barrio en primer lugar y con un nivel de agregación mayor, la comuna, en segundo<sup>2</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

De acuerdo 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 el centro geográfico de la Ciudad.

En particular, las publicaciones corresponden en mayor medida a unidades ubicadas en el mencionado eje norte, destacándose las Comunas 14 (13,6%) y 13 (12,7%). Le siguen la 1, 12, 2 y 6, que junto a las dos primeras concentraron el 60,8% del total publicado. En el otro extremo, la Comuna 8 participó con apenas el 0,7% de la oferta porteña.

**Cuadro 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021

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

**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*.

El Mapa 2.1 ilustra esta situación: entre los barrios de mayor concentración de publicaciones se destacan Palermo (más de 6.000 unidades en venta), Recoleta, Caballito y Belgrano (entre 3.300 y 3.600 publicaciones cada uno). Junto con Villa Urquiza, Balvanera, Almagro, Flores y Villa Crespo conformaron el 59,8% del total publicado. En oposición, los restantes 39 barrios explicaron el 40,2% 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 (24,4%) y sumados a Caballito y Belgrano alcanzaron el 40,8% de los metros cuadrados ofrecidos.

El *stock* de unidades del segundo trimestre registró un 65,3% más de publicaciones que el período abril/junio del año anterior, con una disponibilidad de departamentos usados que aumentó 67,3% mientras que las unidades a estrenar mostraron un incremento algo menor. Estas dinámicas positivas representan un importante aumento de la oferta, que alcanzó su récord impulsado por el segmento de unidades usadas, en un contexto de escasa demanda y pocas operaciones concretadas.

1 Corresponde al *stock* total en oferta en el sistema *Argenprop* entre abril y junio de 2021.

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

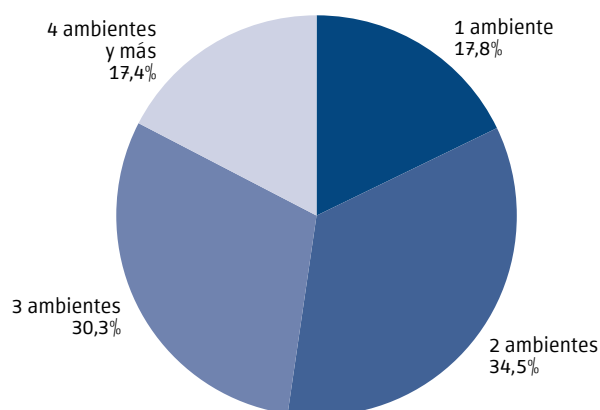


## 2.2 Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo

La composición de la oferta global de propiedades en venta muestra el predominio de las unidades de 2 ambientes, que totalizaron el 34,5% del total de publicaciones. En segundo lugar, se destacan las unidades de 3 ambientes (30,3%) seguidas del conjunto de los monoambientes (17,8%).

Con respecto a la oferta por tipo, se observa la preponderancia de las unidades usadas que representaron el 76,5% del mercado, registro superior al promedio anual de 2020 (74,5%) y de los últimos años (61,5% en 2018 y 64,8% en 2019). La contrapartida es un porcentaje inferior de departamentos a estrenar que alcanzó apenas el 23,5%. Este fenómeno podría relacionarse con la sobreoferta de departamentos usados por la falta de operaciones dada la coyuntura económica y, para el segmento a estrenar, con las interrupciones de la construcción decretadas dada la pandemia del COVID-19, lo que provocó el retraso de las obras.

**Gráfico 2.1** Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021



**Nota:** datos provisorios.

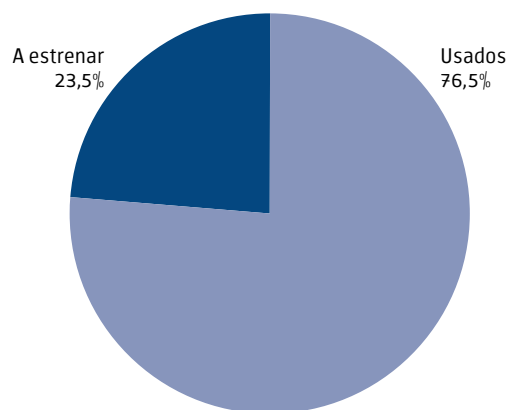
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA) sobre la base de datos de *Argenprop*.

Al considerar la distribución de la oferta según comuna, se destaca la 2 con una marcada sobrerrepresentación de unidades de mayor tamaño y más antiguas. De esta manera, la incidencia de los departamentos de 4 ambientes y más y de las unidades usadas superó por 12,0 y 10,9 puntos porcentuales –p.p.– el peso promedio de cada segmento, respectivamente. En las Comunas 6 y 13 se advierte una mayor presencia relativa de departamentos de grandes dimensiones, destacándose el contraste con las Comunas 12 y 10 con las menores participaciones.

Con relación a la oferta de monoambientes, las Comunas 6 y 4 presentaron las proporciones más bajas en oposición al entramado de barrios que conforman la Comuna 15, con una representación del 23,4%, la 1 (21,0%) y la 10 (20,7%).

Con una fuerte presencia de unidades usadas se hallaron también las Comunas 2, 1 y 3, las cuales superaron por más de 10 p.p. el valor promedio. En el otro extremo, sobresale la Comuna 9 con 4 unidades a estrenar por cada 10 ofertadas, lo que evidencia la importancia de la construcción en dicha área.

**Gráfico 2.2** Distribución porcentual de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021



**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. 2do. trimestre de 2021

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
	%							
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>17,8</b>	<b>34,5</b>	<b>30,3</b>	<b>17,4</b>	<b>100,0</b>	<b>76,5</b>	<b>23,5</b>
Comuna 1	100,0	21,0	32,5	29,1	17,4	100,0	87,3	12,7
Comuna 2	100,0	15,4	25,7	29,4	29,4	100,0	87,4	12,6
Comuna 3	100,0	19,3	32,7	31,0	17,0	100,0	86,7	13,3
Comuna 4	100,0	14,8	33,2	37,3	14,6	100,0	82,5	17,5
Comuna 5	100,0	18,5	37,8	31,0	12,6	100,0	76,7	23,3
Comuna 6	100,0	12,7	33,5	33,1	20,6	100,0	74,9	25,1
Comuna 7	100,0	16,9	33,3	32,0	17,8	100,0	71,4	28,6
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	16,2	36,5	34,7	12,6	100,0	59,8	40,2
Comuna 10	100,0	20,7	39,1	28,2	11,9	100,0	65,5	34,5
Comuna 11	100,0	16,0	36,2	34,5	13,3	100,0	72,3	27,7
Comuna 12	100,0	20,3	40,7	28,6	10,4	100,0	68,3	31,7
Comuna 13	100,0	14,9	34,2	30,3	20,6	100,0	75,7	24,3
Comuna 14	100,0	19,1	34,9	27,1	18,9	100,0	76,5	23,5
Comuna 15	100,0	23,4	37,1	27,1	12,4	100,0	71,2	28,8

/// 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

En el período estudiado, los departamentos de 1, 2 y 3 ambientes constituyeron el segmento más importante del mercado y representaron 8 de cada 10 publicaciones en oferta. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 82,6% del total de propiedades en venta y el 68,5% de la superficie.

En cuanto al precio del m<sup>2</sup> y en el marco de descenso de los precios iniciado en 2019, la comparación interanual del segundo parcial del año 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 8,7% para las unidades de 1 ambiente (USD 2.849), 8,3% para las de 2 ambientes (USD 2.915) y 5,7% para las de 3 (USD 3.028). De esta forma, los monoambientes a estrenar se valoraron en promedio en USD 98.295, las propiedades de 2 ambientes en USD 131.094 y las de 3, en USD 209.454.

El conjunto de los departamentos usados también mostró un descenso interanual en todos los segmentos: del 10,5% en el precio del m<sup>2</sup> de unidades de 1 ambiente (USD 2.589), 7,9% para las de 2 ambientes (USD 2.482) y 6,4% las de 3 (USD 2.424). Una propiedad usada de 1 ambiente alcanzó un valor promedio de publicación de USD 82.771 y USD 104.873 la de 2 ambientes; en tanto que el monto medio de una de 3 ambientes fue USD 158.942.

Por su parte, los departamentos a estrenar mostraron un mayor tamaño medio 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 45 m<sup>2</sup> y 42 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 36 años, superando en 8 años a las unidades de 2 ambientes y en 17 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. 2do. trimestre de 2021

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	2.849	-8,7	35	///	98.295
1 ambiente usado	2.589	-10,5	32	19	82.771
2 ambientes a estrenar	2.915	-8,3	45	///	131.094
2 ambientes usados	2.482	-7,9	42	28	104.873
3 ambientes a estrenar	3.028	-5,7	69	///	209.454
3 ambientes usados	2.424	-6,4	66	36	158.942

/// 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 3.433), Palermo (USD 3.370) y Recoleta (USD 3.250) fueron los barrios con los precios del m<sup>2</sup> más elevados<sup>3</sup>. Con los valores más bajos se ubicaron San Cristóbal (USD 2.347), Flores (USD 2.451) y Balvanera (USD 2.667); en tanto que San Nicolás, 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 3.113), Núñez (USD 3.053) y Belgrano (USD 3.032) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Boca (USD 1.821) y Constitución (USD 2.011). Caballito, Villa Crespo y Villa Ortúzar 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 caída en el valor del m<sup>2</sup> del 10,5%, que se verificó en todos los barrios estudiados y fue más significativa en Parque Chas (-19,0%) y Recoleta (-14,6%).

<sup>3</sup> El análisis de precio por barrio y por comuna se presenta únicamente 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. 2do. trimestre de 2021

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.849</b>	<b>2.589</b>	<b>-10,5</b>
Almagro	2.874	2.448	-10,7
Balvanera	2.667	2.146	-9,6
Belgrano	3.433	3.032	-10,4
Boca	///	1.821	-12,9
Caballito	2.893	2.590	-5,5
Chacarita	///	2.779	-8,5
Colegiales	3.180	2.933	-8,9
Constitución	///	2.011	-6,4
Flores	2.451	2.294	-8,0
Monte Castro	///	2.349	-6,2
Montserrat	///	2.320	-12,4
Núñez	3.138	3.053	-9,5
Palermo	3.370	3.113	-12,2
Parque Chacabuco	///	2.399	-10,8
Parque Chas	///	2.390	-19,0
Recoleta	3.250	2.863	-14,6
Retiro	///	2.722	-7,8
Saavedra	2.825	2.674	-7,8
San Cristóbal	2.347	2.071	-11,1
San Nicolás	2.838	2.127	-13,0
San Telmo	///	2.421	-9,8
Villa Crespo	2.791	2.565	-13,7
Villa del Parque	///	2.365	-7,5
Villa Devoto	///	2.638	-3,3
Villa Ortúzar	///	2.563	-4,6
Villa Pueyrredón	///	2.434	-12,0
Villa Urquiza	2.878	2.755	-11,7

/// 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 el registro más alto en Puerto Madero (USD 5.915) seguido de Recoleta (USD 3.555) y Palermo (USD 3.448). Por su parte, Caballito y Villa Urquiza exhibieron precios que rondaron el promedio Ciudad, mientras que los valores más bajos se registraron en San Nicolás (USD 2.414), Vélez Sarsfield (USD 2.476) y Parque Chacabuco (USD 2.489).

Para los 2 ambientes usados, Puerto Madero se alzó con el valor máximo (USD 5.621), seguido de Núñez (USD 3.058) y Palermo (USD 2.955) y los mínimos precios se ubicaron en Constitución y Boca (USD 1.665 y USD 1.811, respectivamente). Cercanos al promedio se encontraron los departamentos publicados en Villa Pueyrredón, Caballito y Chacarita.

En el marco de un descenso del 7,9% en el valor del m<sup>2</sup> usado para el conjunto de la Ciudad, las reducciones más importantes se dieron en San Nicolás (-13,2%), Palermo (-12,0%) y Villa Gral. Mitre (-11,8%).

### 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 3.738), Belgrano (USD 3.485) y Núñez (USD 3.314); en tanto que cercanas al promedio se alzaron las propiedades de Caballito y Saavedra. Los valores más bajos se registraron en Mataderos (USD 2.658) y Villa del Parque (USD 2.672).

Para las propiedades de 3 ambientes usadas, Puerto Madero ostentó el valor máximo (USD 5.195), seguido de Palermo (USD 2.939) y Núñez (USD 2.895). Con el precio más bajo se ubicó Villa Lugano (USD 1.127) y tras él, Parque Avellaneda (USD 1.565). Con precios en torno al promedio se ubicaron los barrios de Caballito y Villa Pueyrredón.

La trayectoria interanual de las propiedades usadas de 2 dormitorios indica una retracción para el conjunto de la Ciudad del 6,4%. En este marco, las desvalorizaciones más significativas se verificaron en Nueva Pompeya (-15,2%), Villa Ortúzar (-13,8%) y Villa Pueyrredón (-12,3%).

**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. 2do. trimestre de 2021

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.915</b>	<b>2.482</b>	<b>-7,9</b>
Almagro	2.810	2.250	-9,8
Balvanera	2.717	1.951	-8,8
Barracas	2.583	2.219	-7,0
Belgrano	3.429	2.912	-10,2
Boca	///	1.811	-3,4
Boedo	2.742	2.191	-6,6
Caballito	2.940	2.455	-7,1
Chacarita	///	2.444	-5,9
Coghlan	///	2.890	-6,2
Colegiales	3.053	2.804	-7,7
Constitución	///	1.665	-9,3
Flores	2.611	2.152	-5,0
Floresta	///	1.912	-9,5
Liniers	2.545	2.043	-7,4
Mataderos	2.574	2.030	-6,8
Monte Castro	2.609	2.343	-5,1
Montserrat	///	2.053	-7,8
Núñez	3.220	3.058	-7,5
Palermo	3.448	2.955	-12,0
Parque Chacabuco	2.489	2.336	-3,5
Parque Chas	///	2.654	-7,5
Parque Patricios	///	2.077	-4,9
Puerto Madero	5.915	5.621	-0,7
Recoleta	3.555	2.838	-10,6
Retiro	///	2.578	-9,6
Saavedra	2.595	2.725	-10,0
San Cristóbal	///	2.047	-5,1
San Nicolás	2.414	2.053	-13,2
San Telmo	2.820	2.094	-10,4
Vélez Sarsfield	2.476	2.018	-9,0
Villa Crespo	2.773	2.404	-7,6
Villa del Parque	2.573	2.363	-7,9
Villa Devoto	2.668	2.436	-7,4
Villa Gral. Mitre	///	2.049	-11,8
Villa Luro	2.609	2.267	-9,8
Villa Ortúzar	2.808	2.577	-6,6
Villa Pueyrredón	2.570	2.466	-7,0
Villa Santa Rita	2.490	2.154	-10,2
Villa Urquiza	2.966	2.788	-4,5

/// 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. 2do. trimestre de 2021

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>3.028</b>	<b>2.424</b>	<b>-6,4</b>
Almagro	2.841	2.231	-8,5
Balvanera	///	1.879	-7,7
Barracas	///	2.249	0,1
Belgrano	3.485	2.837	-7,9
Boca	///	1.638	-9,8
Boedo	2.764	2.219	-3,0
Caballito	3.024	2.423	-7,0
Chacarita	///	2.394	-4,6
Coghlan	///	2.785	-3,1
Colegiales	3.179	2.708	-8,6
Constitución	///	1.588	-6,3
Flores	2.701	1.972	-7,5
Floresta	///	1.902	-4,9
Mataderos	2.658	1.909	-1,2
Monte Castro	2.702	2.264	-1,0
Montserrat	///	1.864	-7,9
Nueva Pompeya	///	1.580	-15,2
Núñez	3.314	2.895	-6,2
Palermo	3.738	2.939	-5,8
Parque Avellaneda	///	1.565	-6,8
Parque Chacabuco	///	2.210	-8,5
Parque Patricios	///	1.853	-4,8
Puerto Madero	///	5.195	-2,8
Recoleta	3.169	2.789	-10,0
Retiro	///	2.835	-11,7
Saavedra	2.961	2.713	-7,0
San Cristóbal	///	1.946	-3,8
San Nicolás	///	1.975	-10,7
San Telmo	///	1.992	-10,1
Vélez Sarsfield	///	1.989	0,2
Villa Crespo	2.754	2.309	-6,1
Villa del Parque	2.672	2.260	-10,3
Villa Devoto	2.893	2.537	-6,3
Villa Gral. Mitre	///	2.092	-8,5
Villa Lugano	///	1.127	-2,6
Villa Ortúzar	///	2.534	-13,8
Villa Pueyrredón	///	2.408	-12,3
Villa Santa Rita	///	2.202	-9,0
Villa Urquiza	3.129	2.822	-10,0

/// 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.

## 4. Precio de departamentos en venta por comuna

El análisis del precio promedio del m<sup>2</sup> por comuna evidencia una valorización similar a la barrial 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 7, con una diferencia de USD 955 por m<sup>2</sup> entre ambos extremos. Visto de otro modo, en la Comuna 14 un monoambiente de 35 m<sup>2</sup> superó por USD 33.425 a uno de la Comuna 7 (USD 117.950 *versus* USD 84.525).

En las unidades de 2 ambientes, el precio más alto del m<sup>2</sup> le perteneció a la Comuna 2 mientras que el más bajo fue el de la 10, con una distancia de USD 1.021 por m<sup>2</sup> entre ambos, conformando una diferencia de precio de USD 45.945 para una unidad tipo de 45 m<sup>2</sup> (USD 159.975 contra USD 114.030).

Finalmente, en los departamentos de 3 ambientes nuevos, el valor más elevado del m<sup>2</sup> se encontró en la Comuna 14 y el menor en la 3, lo cual determinó una brecha de precio de USD 1.337 por m<sup>2</sup>. Para un departamento base de 69 m<sup>2</sup> esta diferencia alcanza USD 92.253 (USD 257.922 contra USD 165.669), un valor por el que podría adquirirse un monoambiente a estrenar en la Comuna 9 o en la 3.

**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. 2do. trimestre de 2021

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.849</b>	<b>2.915</b>	<b>3.028</b>
Comuna 1	2.704	3.503	3.667
Comuna 2	3.250	3.555	3.169
Comuna 3	2.504	2.588	2.401
Comuna 4	2.427	2.608	2.663
Comuna 5	2.799	2.787	2.810
Comuna 6	2.893	2.940	3.024
Comuna 7	2.415	2.577	2.673
Comuna 8			
Comuna 9	2.508	2.535	2.641
Comuna 10	2.482	2.534	2.662
Comuna 11	2.490	2.602	2.763
Comuna 12	2.782	2.798	3.066
Comuna 13	3.315	3.311	3.384
Comuna 14	3.370	3.448	3.738
Comuna 15	2.755	2.769	2.770

||| 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 4 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 1.109 para los monoambientes usados, USD 1.274 para los 2 ambientes y USD 1.793 para los 3 ambientes. En ese orden, determinaron diferencias absolutas de precios de venta de USD 35.488 para una unidad de 1 ambiente de 32 m<sup>2</sup>, USD 53.508 para una propiedad de 2 ambientes de 42 m<sup>2</sup> y USD 118.338 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 42 m<sup>2</sup>) en las Comunas 11 y 5, entre otras.

## 5. Escrituras de compra-venta de inmuebles

En el segundo trimestre de 2021 se llevaron a cabo 6.657 escrituras de compra-venta de inmuebles equivalentes a un incremento del 218,1% respecto del mismo período del año anterior, cuando debido a la pandemia se suspendieron las operaciones inmobiliarias. Asimismo,

**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. 2do. trimestre de 2021

Comuna	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.589</b>	<b>2.482</b>	<b>2.424</b>
Comuna 1	2.377	2.618	2.584
Comuna 2	2.863	2.838	2.789
Comuna 3	2.126	1.976	1.893
Comuna 4	2.004	2.001	1.922
Comuna 5	2.420	2.238	2.229
Comuna 6	2.590	2.455	2.423
Comuna 7	2.325	2.207	2.036
Comuna 8		1.681	1.146
Comuna 9	2.040	2.011	1.912
Comuna 10	2.276	2.110	2.111
Comuna 11	2.444	2.296	2.308
Comuna 12	2.666	2.735	2.743
Comuna 13	3.019	2.933	2.828
Comuna 14	3.113	2.955	2.939
Comuna 15	2.561	2.436	2.326

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

**Nota:** datos provisorios.

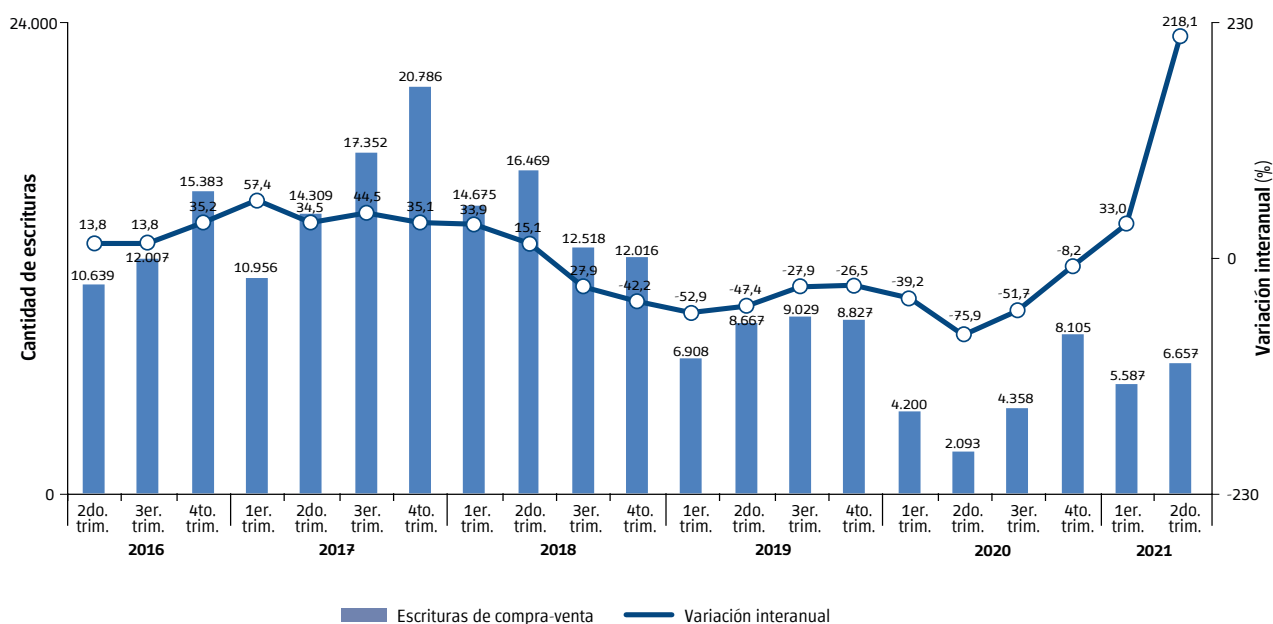
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

el monto total de las transacciones efectuadas se ubicó en \$60.166 millones, guarismo que también significó un alza interanual de carácter extraordinario (267,9%). A su vez, el monto medio por escritura totalizó \$9,0 millones, que expresado en moneda extranjera correspondió a USD 90.286, tomando el dólar oficial promedio del trimestre (\$100,11).

El trimestre en estudio corresponde al segundo período con aumentos en la cantidad de operaciones inmobiliarias en la Ciudad, tras diez trimestres con resultados negativos, acentuados por el contexto sanitario que paralizó las actividades a fines de marzo de 2020. Es decir, no obstante lo significativo de los incrementos interanuales, las escrituras aún muestran valores que se encuentran muy por debajo de los niveles previos a la pandemia.

De manera similar, el escenario de las escrituras hipotecarias registró 363 actos anotados en el Colegio de Escribanos, que significaron un incremento interanual del 116,1%, en línea con los argumentos expresados anteriormente.

**Gráfico 5.1** Escrituras de compra-venta de inmuebles y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016/2do. trimestre de 2021



**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.

**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 2020/2do. trimestre de 2021

Trimestre	Cantidad		Monto	
	Unidades	Variación interanual (%)	Millones de \$	Variación interanual (%)
2/2020	2.093	-75,9	16.352	-63,5
3/2020	4.358	-51,7	45.939	-25,4
4/2020	8.105	-8,2	83.552	51,1
1/2021	5.587	33,0	52.747	85,2
2/2021	6.657	218,1	60.166	267,9

**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