

LOS PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS MANTUVIERON SU TENDENCIA ALCISTA DURANTE EL MES DE ABRIL

A fines de abril de 2018, el Instituto de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas de Fundación UADE relevó los **precios de oferta de los departamentos** en dólares en la Ciudad de Buenos Aires publicados en medios gráficos e Internet (Tabla 1).

Tabla1: Precios Promedio de Oferta del M² de departamentos en dólares a fines de abril de 2018(*)

Barrio	Todos los ambientes		1 Ambiente		2 Ambientes	
	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados	Nuevos	Usados
Recoleta	3.981	3.315	4.277	3.631	4.043	3.488
Palermo	3.948	3.507	3.754	3.735	3.928	3.670
Belgrano	4.001	3.398	3.765	3.589	4.124	3.503
Núñez	3.783	3.401	3.774	3.551	3.806	3.524
Saavedra	3.171	2.868	3.193	2.929	3.172	2.979
Villa Urquiza	3.361	3.199	2.983	3.426	3.404	3.051
Caballito	3.246	2.764	3.021	3.012	2.521	2.837
Villa Crespo	2.967	2.679	2.884	3.042	2.340	2.711
Almagro	3.051	2.616	2.954	2.810	3.187	2.790
Villa Devoto	2.833	2.634	2.805	2.615	2.747	2.701
Boedo	2.741	2.390	2.803	2.542	2.656	2.506
Flores	2.694	2.182	2.599	2.428	2.642	2.264
Balvanera	2.599	2.215	2.842	2.504	2.838	2.349

(*) Barrios seleccionados según volumen de oferta.

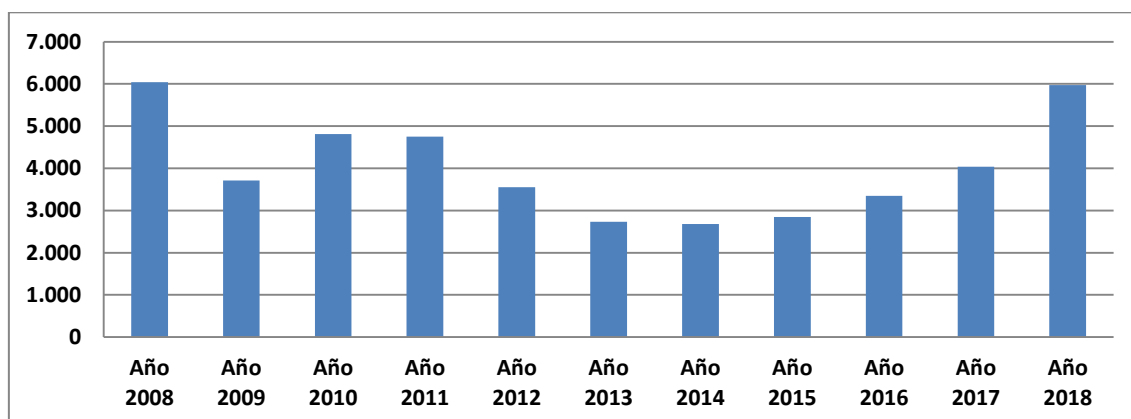
Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE- con datos provenientes de medios gráficos e Internet.

Dentro de la muestra seleccionada, las unidades ubicadas en **Palermo, Belgrano y Núñez** presentaron, tanto en el segmento de nuevos como usados, valores superiores a los del mismo mes de 2017. Igual situación se registra para el barrio de Recoleta, a excepción de los departamentos nuevos de dos ambientes, que mostraron un leve descenso de precio (-4,6% i.a.). En tales zonas para el segmento “a estrenar”, los precios del M² rondaron entre los **US\$ 3.981** (Recoleta) y los **US\$ 3.783** (Núñez). Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el promedio simple del precio de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados es **US\$ 2.909 (10,8% mayor respecto de abril de 2017) para los departamentos nuevos y US\$ 2.542 para los usados (15,1% mayor, en igual comparación de períodos).**

En particular, los valores de **departamentos nuevos** en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez crecieron en un 5,5%, 11,6%, 19,5% y 26,8% respectivamente al comparar abril de 2018 respecto de abril de 2017. Por su parte, las unidades **usadas** también registraron precios promedios en ascenso: en Núñez (24,6%), Palermo (18,2%), Belgrano (21,7%) y Recoleta (11,9%) para igual período.

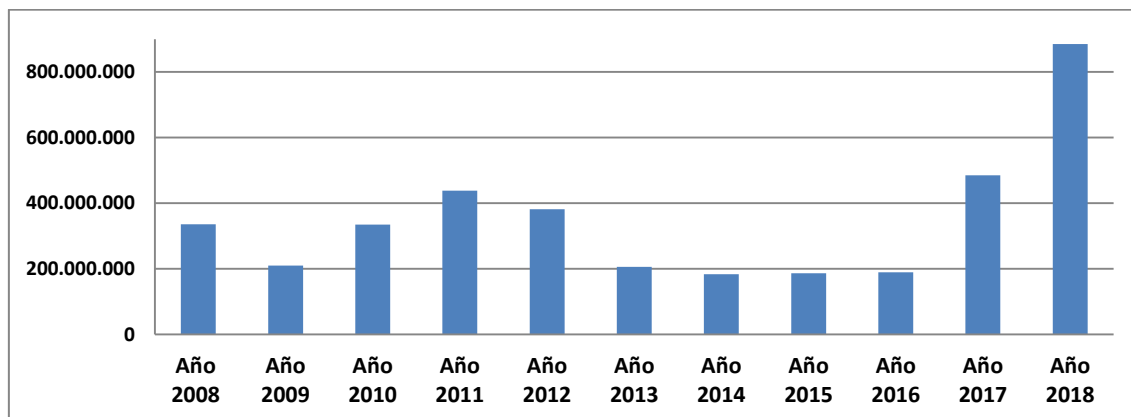
No obstante los mayores precios, la cantidad total de escrituras de compraventa de inmuebles registró en abril de 2018 un crecimiento de 47,9% respecto del nivel de un año antes. De acuerdo a la información suministrada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, durante ese mes se registraron 5.977 escrituras que reflejaron transacciones por \$17.839 millones. Cabe destacar que este monto casi duplicó el registrado durante igual mes de 2017 (+99.1% i.a.). En comparación con marzo de 2018, los actos mermaron 1,7% en cantidad y 0,1% en pesos.

Gráfico 1: Comparativo anual de cantidad de escrituras de compraventa del mes de abril 2008-2018



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Gráfico 2: Monto en dólares involucrado en escrituras de compraventa del mes de abril 2008-2018

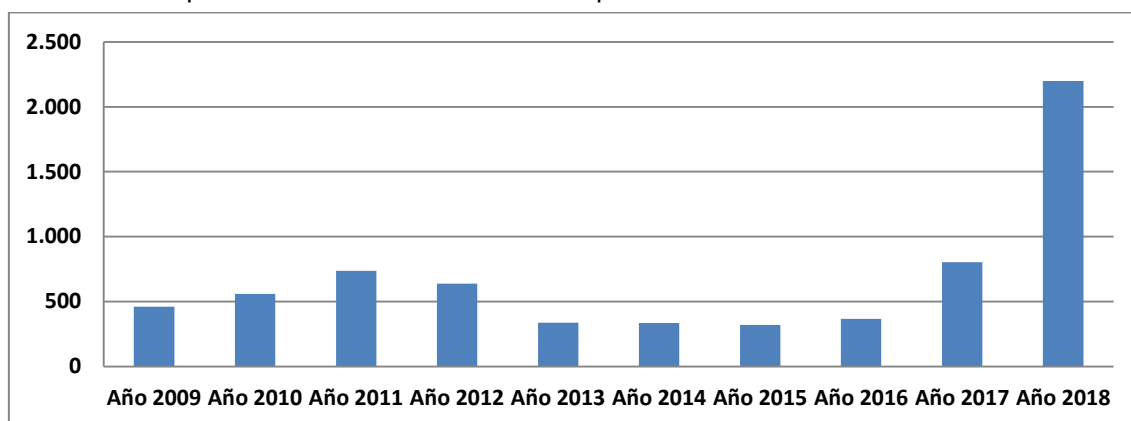


Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

El salto registrado del monto operado en dólares en escrituras se debe –además del ya mencionado aumento en la cantidad de transacciones- a la corrección en el tipo de cambio nominal registrado en los primeros meses del 2018.

En abril, las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria totalizaron 2.198 casos, 173,4% más que las registradas un año antes. Éstas representaron el 36,7% del total, frente a 19,9% de un año antes.

Gráfico 3: Comparativo anual de escrituras con hipoteca bancaria del mes de abril 2008-2018



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Las muestras relevadas superan los 9.000 departamentos, al tiempo que sólo se consideraron aquellos cuyo precio de oferta fue publicado en dólares y, además, se encuentran en buen estado edilicio. Vale notar que los datos presentados en la Tabla 1 corresponden a zonas donde la muestra obtenida de inmuebles permitía estimar promedios representativos. A partir de dichos precios y de la superficie cubierta de cada departamento, se calculó el precio de oferta del M2 promedio. Con el propósito de homogeneizar la muestra, no se consideraron inmuebles en cuyo precio se incluyó el correspondiente a cocheras.