

INFERENCIA DE ESCRITURAS POR BARRIO - CABA

Abril 2026

5472

Escrituras formalizadas en CABA

+0,02 % interanual • -2,1 % mensual

INFORME ESPECIAL



INFERENCIA DE ESCRITURAS POR BARRIO

Se presenta una estimación de la distribución barrial de las escrituras formalizadas en la Ciudad de Buenos Aires durante abril de 2026. El Colegio de Escribanos informa el total de la Ciudad; la apertura por barrio que se ofrece a continuación es una estimación elaborada por el Observatorio.



DATOS BASE — ABRIL 2026

Escrituras CABA — dato oficial

5.472

Fuente: Colegio de Escribanos CABA

Variación interanual

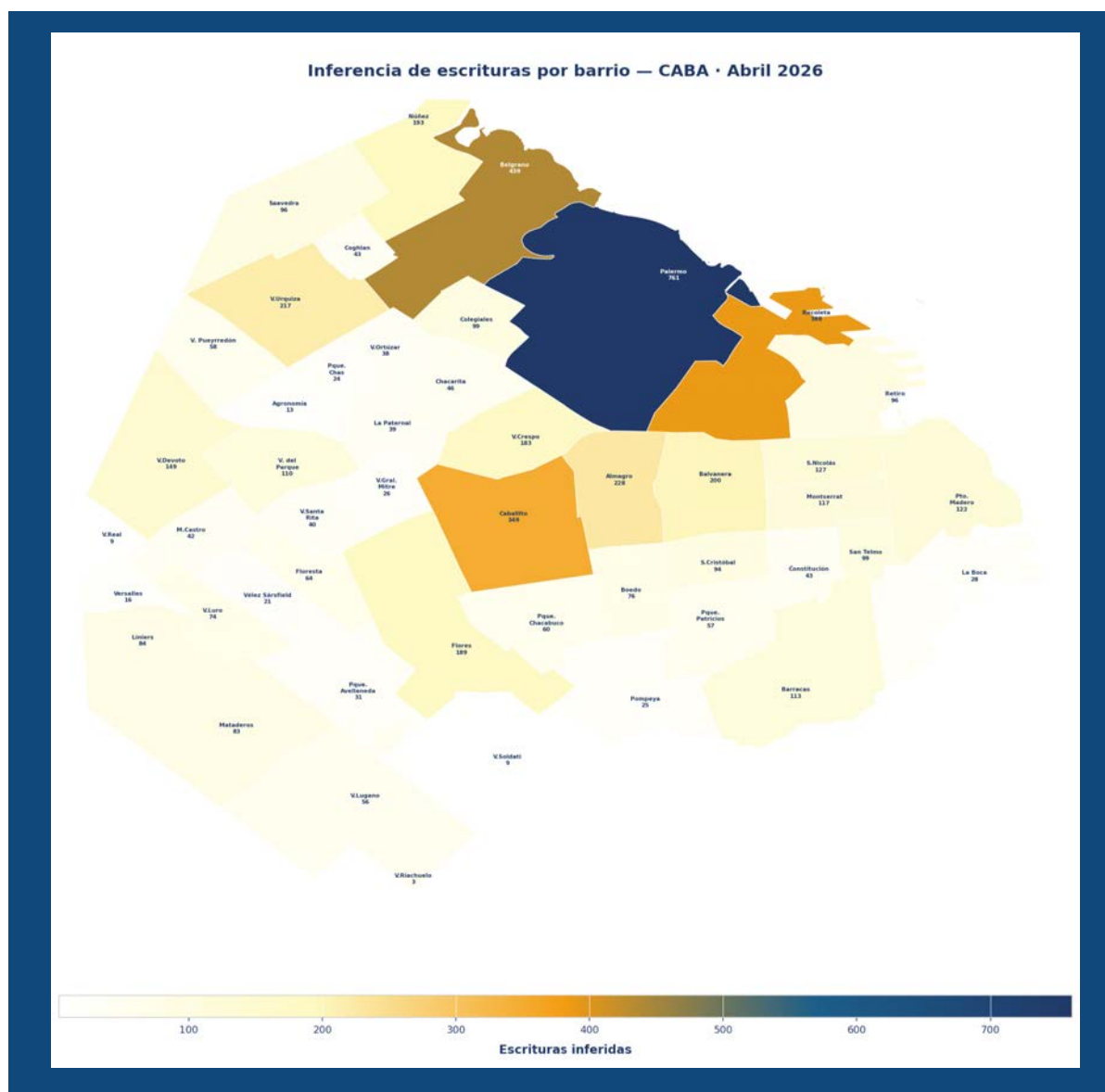
+0,02 %

vs. abril 2025



DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LAS ESCRITURAS INFERIDAS

El corredor norte y noreste concentra la mayor actividad inferida: Palermo, Belgrano y Recoleta encabezan la distribución. Caballito y Almagro destacan en el centro geográfico. El sur y el oeste de la Ciudad presentan los menores volúmenes estimados.

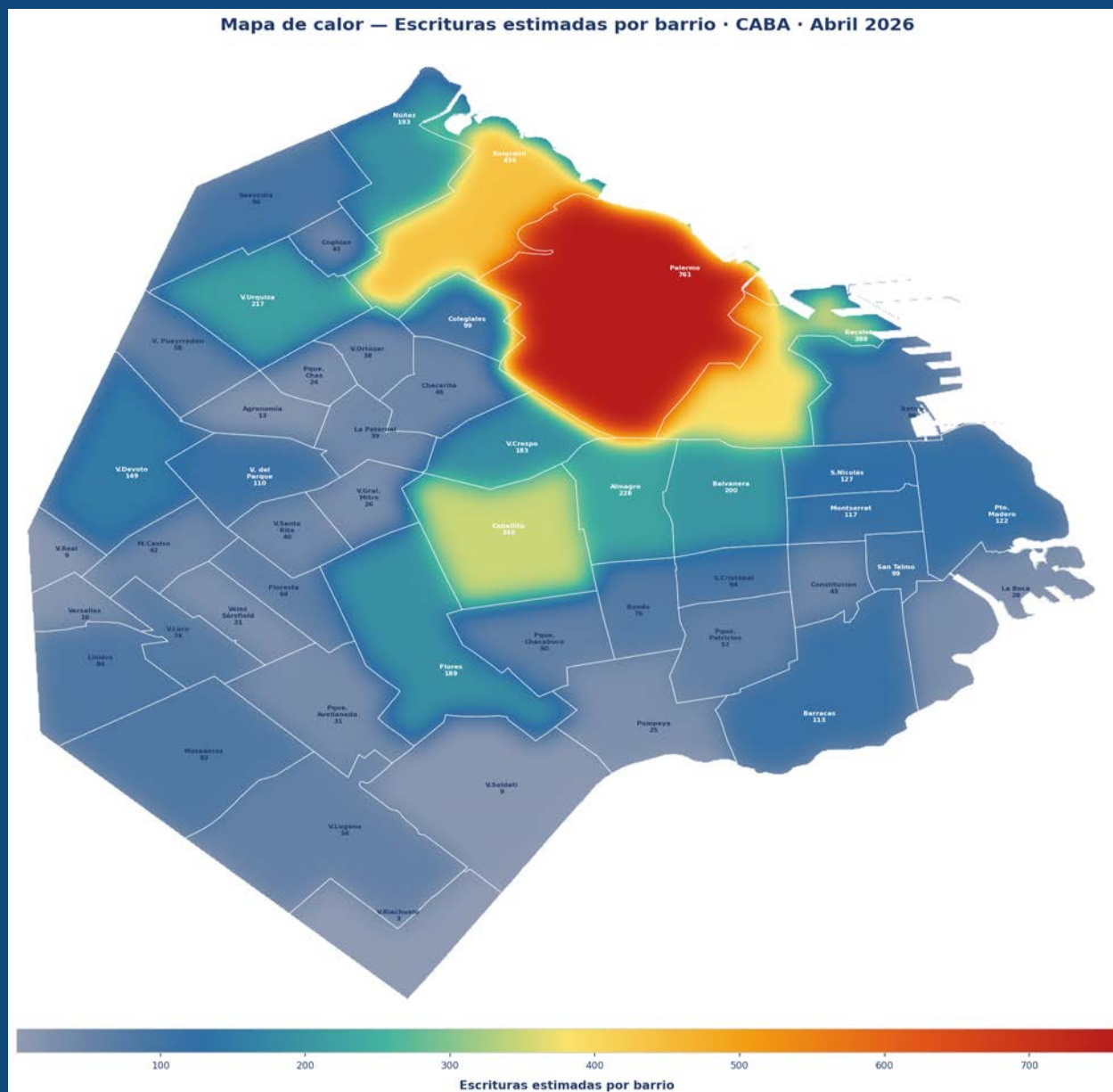


MAPA DE LA CIUDAD



MAPA DE CALOR — DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE ESCRITURAS ESTIMADAS

El mapa de calor muestra la misma distribución ponderada por intensidad absoluta. Palermo concentra el foco de mayor actividad; Belgrano, Caballito y Recoleta conforman el segundo anillo. El corredor sur y oeste permanece frío.



03

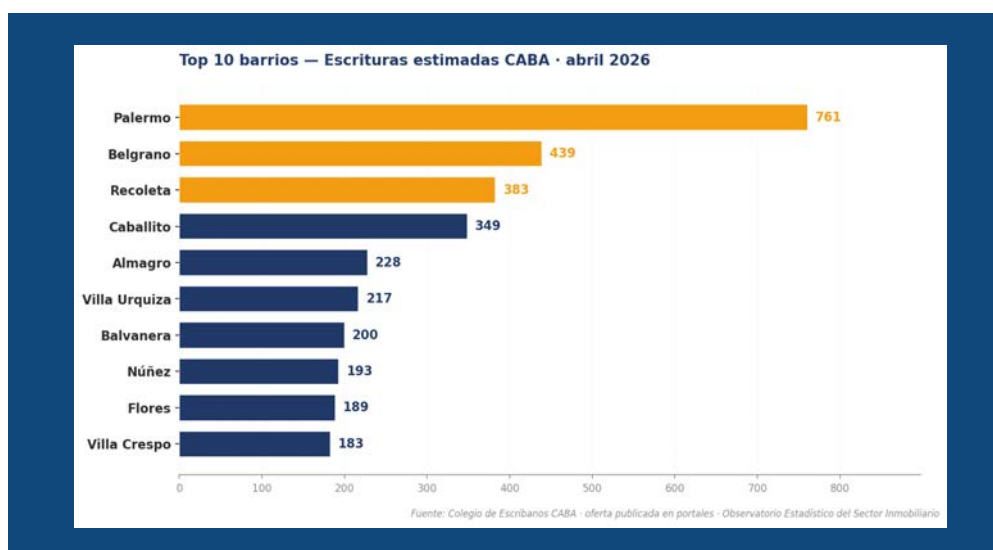
SECCIÓN 03

DISTRIBUCIÓN POR BARRIO



TOP 10 BARRIOS — ESCRITURAS ESTIMADAS

Los diez barrios con mayor oferta publicada concentran 3142 escrituras inferidas, equivalentes al 57.4 % del total CABA.



SUBAS DE OFERTA — MARZO → ABRIL 2026



03

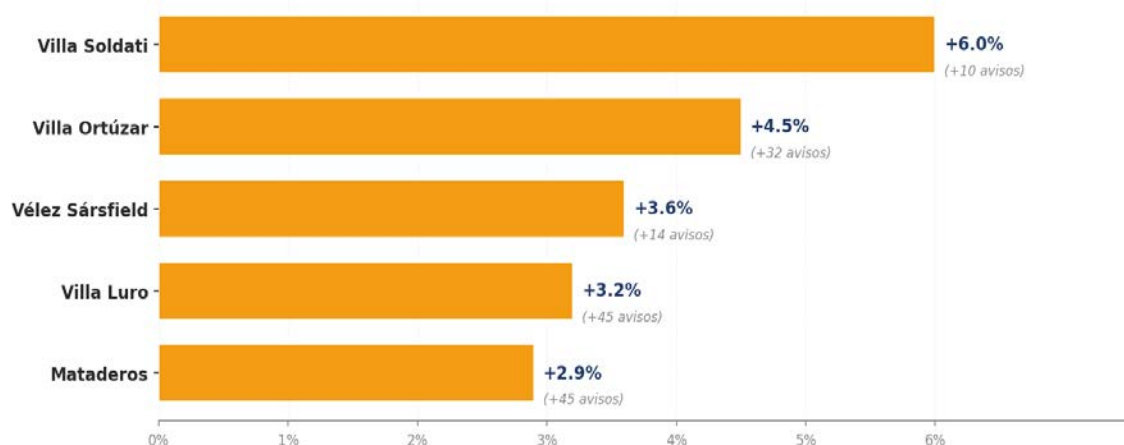
SECCIÓN 03

DISTRIBUCIÓN POR BARRIO

TOP 5 - SUBAS UNIDADES

#	Barrio	Mar	Abr	+ Un.	+ %
1	Villa Devoto	2.811	2.891	+80	+2,8 %
2	Recoleta	7.359	7.434	+75	+1,0 %
3	Puerto Madero	2.298	2.363	+65	+2,8 %
4	Balvanera	3.830	3.887	+57	+1,5 %
5	Villa Luro	1.385	1.430	+45	+3,2 %

Top 5 barrios — Subas porcentuales · marzo → abril 2026



Fuente: oferta publicada en portales · Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario

TOP 5 — SUBAS PORCENTUALES

#	Barrio	Mar	Abr	+ Un.	+ %
1	Villa Soldati	167	177	+10	+6,0 %
2	Villa Ortúzar	708	740	+32	+4,5 %
3	Vélez Sársfield	386	400	+14	+3,6 %
4	Villa Luro	1.385	1.430	+45	+3,2 %
5	Mataderos	1.559	1.604	+45	+2,9 %



ESCRITURAS ESTIMADAS POR DISTRIBUCIÓN DE OFERTA — 48 BARRIOS

#	Barrio	Avisos abril	Participación	Escriuras estimadas
1	Palermo	14.780	13.90 %	761
2	Belgrano	8.525	8.02 %	439
3	Recoleta	7.434	6.99 %	383
4	Caballito	6.780	6.38 %	349
5	Almagro	4.433	4.17 %	228
6	Villa Urquiza	4.216	3.96 %	217
7	Balvanera	3.887	3.66 %	200
8	Núñez	3.757	3.53 %	193
9	Flores	3.672	3.45 %	189
10	Villa Crespo	3.563	3.35 %	183
11	Villa Devoto	2.891	2.72 %	149
12	San Nicolás	2.471	2.32 %	127
13	Puerto Madero	2.363	2.22 %	122
14	Montserrat	2.268	2.13 %	117
15	Barracas	2.198	2.07 %	113
16	Villa del Parque	2.134	2.01 %	110
17	San Telmo	1.931	1.82 %	99
18	Colegiales	1.917	1.80 %	99
19	Saavedra	1.873	1.76 %	96
20	Retiro	1.865	1.75 %	96
21	San Cristóbal	1.823	1.71 %	94
22	Liniers	1.625	1.53 %	84
23	Mataderos	1.604	1.51 %	83
24	Boedo	1.486	1.40 %	76
25	Villa Luro	1.430	1.34 %	74
26	Floresta	1.243	1.17 %	64

04

SECCIÓN 04

DETALLE POR BARRIO



ESCRITURAS ESTIMADAS POR DISTRIBUCIÓN DE OFERTA — 48 BARRIOS

27	Parque Chacabuco	1.173	1.10 %	60
28	Villa Pueyrredón	1.132	1.06 %	58
29	Parque Patricios	1.114	1.05 %	57
30	Villa Lugano	1.085	1.02 %	56
31	Chacarita	895	0.84 %	46
32	Coghlan	837	0.79 %	43
33	Constitución	835	0.79 %	43
34	Monte Castro	824	0.77 %	42
35	Villa Santa Rita	769	0.72 %	40
36	La Paternal	760	0.71 %	39
37	Villa Ortúzar	740	0.70 %	38
38	Parque Avellaneda	612	0.58 %	31
39	La Boca	553	0.52 %	28
40	Villa Gral. Mitre	497	0.47 %	26
41	Pompeya	484	0.46 %	25
42	Parque Chas	468	0.44 %	24
43	Vélez Sársfield	400	0.38 %	21
44	Versalles	317	0.30 %	16
45	Agronomía	250	0.24 %	13
46	Villa Real	183	0.17 %	9
47	Villa Soldati	177	0.17 %	9
48	Villa Riachuelo	66	0.06 %	3
TOTAL CABA		106.340	100,00 %	5.472



NOTA METODOLÓGICA Y LIMITACIONES DEL ANALISIS

Las estimaciones de escrituras por barrio presentadas en este informe se han calculado mediante un modelo de inferencia estadística que distribuye el total de actos escriturales mensuales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (fuente: Colegio de Escribanos) en proporción al stock de oferta inmobiliaria activa en portales de referencia para cada zona.

Se advierte al lector que este modelo asume una distribución homogénea y lineal del mercado, por lo que no contempla las variaciones en la tasa de absorción (velocidad de venta), los tiempos promedio de publicación, ni los niveles de sobreoferta específicos de cada barrio. Los porcentajes resultantes deben interpretarse como una aproximación teórica del volumen de actividad y no como un registro censal de transacciones bilaterales definitivas por zona.

El emisor no se responsabiliza por decisiones comerciales tomadas en base a estas proyecciones.