

Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Informe de resultados | **1862**



Mayo de 2024

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de departamentos en venta en la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio está compuesto por las unidades usadas y a estrenar publicadas en el portal inmobiliario *Argenprop*, el cual se completa con la evolución de las operaciones inmobiliarias de compraventa y actos hipotecarios, en base a los datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. A continuación, se presentan las observaciones más salientes con eje en el 1er. trimestre de 2024 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 1er. trimestre de 2024 se observó un aumento interanual en el precio de publicación del metro cuadrado en venta de los departamentos usados y a estrenar, que promedió un 1,2% para el conjunto de la Ciudad¹. Se trata del primer incremento general desde el último alcanzado en el 2do. trimestre de 2019. En particular, se verificaron crecimientos en todos los segmentos estudiados, con la excepción de las unidades de 3 ambientes usadas. Si se analiza la dinámica intertrimestral, se registraron alzas en el valor del metro cuadrado en torno al 2% para todos los subconjuntos.

Si se estudia la oferta nueva del período —únicamente los departamentos publicados de enero a marzo—, la suba promedio de los precios de publicación fue bastante mayor. Este panorama se completa con un freno a la retasación de los valores de publicación a la baja, dentro del conjunto de unidades publicadas en períodos anteriores. En particular, la proporción de departamentos retasados respecto del trimestre anterior fue la menor de la que se tiene registro y, en este pequeño universo, se observó una porción equivalente de modificaciones de precio en baja y al alza. Cabe mencionar que desde el 4to. trimestre de 2018, la retasación fue sostenida y mayoritariamente orientada hacia menores precios.

¹ Corresponde al promedio simple de las variaciones interanuales por ambiente y tipo.

El análisis de la oferta reveló un mínimo descenso de la cantidad de avisos publicados, del 1,1% en relación con el trimestre previo, luego de la importante merma acontecida los tres meses finales de 2023. Visto en perspectiva, el *stock* de avisos de venta de departamentos continúa siendo muy elevado: duplicó el promedio trimestral vigente previo al inicio de la crisis del sector, en 2018. En cuanto a la distribución de la oferta en el territorio, las Comunas 13, 14 y 12, en el norte de la ciudad, concentraron más de 3 de cada 10 publicaciones. En el extremo opuesto, las Comunas 8, 9 y 4 del sur de la Ciudad dieron cuenta de apenas 7 unidades de cada 100 publicadas.

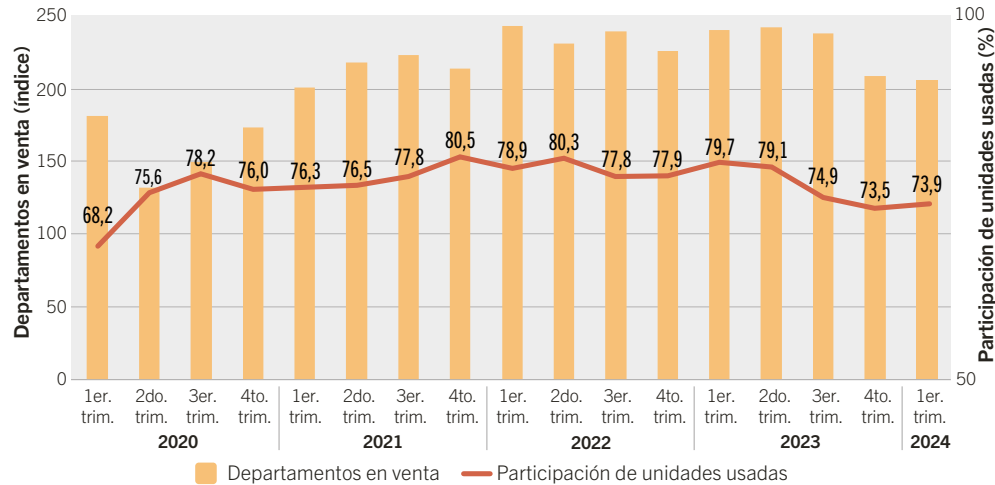
Los precios de publicación de los departamentos ofertados se distribuyeron en sintonía con la valuación histórica de la Ciudad, mostrando el valor del metro cuadrado más elevado en la Comuna 14 (Palermo) para todos los segmentos, con la excepción de los 2 ambientes a estrenar que presentó los precios máximos en Recoleta (Comuna 2). En tanto, los valores más bajos se verificaron en las Comunas 9, 10, 4 y 8.

Por último, los tres primeros meses del año registraron 7.494 escrituras de compraventa de inmuebles en la Ciudad que resultaron en un incremento interanual del 16,0% —séptimo dato consecutivo de crecimiento y el mejor registro de los últimos 6 años, para un trimestre de inicio—. Por el contrario, las escrituras con hipoteca computaron una caída interanual del 2,3%, luego de tres períodos de alzas sucesivas y redujeron sus operaciones a niveles aún más exiguos (254 en el trimestre).

Caracterización de la oferta de departamentos

G.1

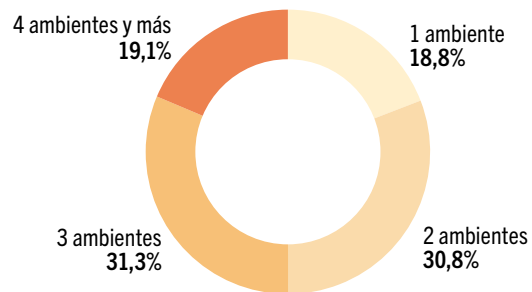
Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/ 1er. trimestre de 2024



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

G.2

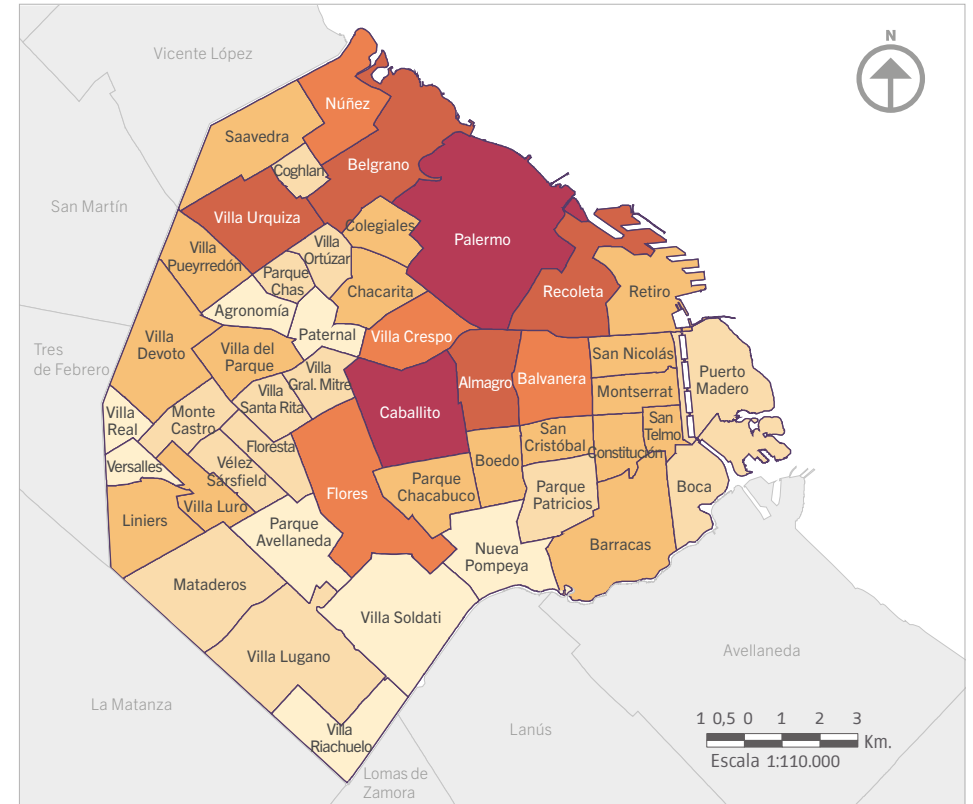
Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024



Nota: datos provisionarios.
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.

M.1

Participación porcentual de departamentos publicados en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024



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

C.1

Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

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

C.2

Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
						(%)		
Total	100,0	18,8	30,8	31,3	19,1	100,0	26,1	73,9
1	100,0	21,0	29,3	29,6	20,1	100,0	14,8	85,2
2	100,0	15,5	20,2	29,0	35,3	100,0	11,8	88,2
3	100,0	22,3	28,1	31,8	17,8	100,0	16,6	83,4
4	100,0	13,8	29,4	39,6	17,2	100,0	17,5	82,5
5	100,0	19,7	34,9	31,3	14,1	100,0	27,6	72,4
6	100,0	13,6	26,4	33,8	26,2	100,0	22,1	77,9
7	100,0	15,0	31,2	32,2	21,6	100,0	25,9	74,1
8	100,0	2,5	12,2	57,1	28,3	100,0	9,9	90,1
9	100,0	18,0	37,1	34,6	10,3	100,0	38,5	61,5
10	100,0	19,8	38,5	30,0	11,7	100,0	34,4	65,6
11	100,0	18,1	32,6	33,8	15,5	100,0	35,5	64,5
12	100,0	23,3	37,9	27,3	11,4	100,0	37,1	62,9
13	100,0	17,9	29,8	30,8	21,4	100,0	29,1	70,9
14	100,0	19,7	29,5	29,8	21,0	100,0	27,7	72,3
15	100,0	23,4	33,3	29,6	13,8	100,0	30,4	69,6

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*.

Precio de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes

C.3

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Departamentos		Precio del metro cuadrado		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
		(USD)	Variación interanual (%)			
A estrenar	1 ambiente	2.563	1,8	34	///	87.142
	2 ambientes	2.683	2,7	47	///	126.101
	3 ambientes	2.788	1,0	70	///	195.160
Usados	1 ambiente	2.328	2,5	32	19	74.496
	2 ambientes	2.140	0,7	43	29	92.020
	3 ambientes	2.009	-1,7	65	38	130.585

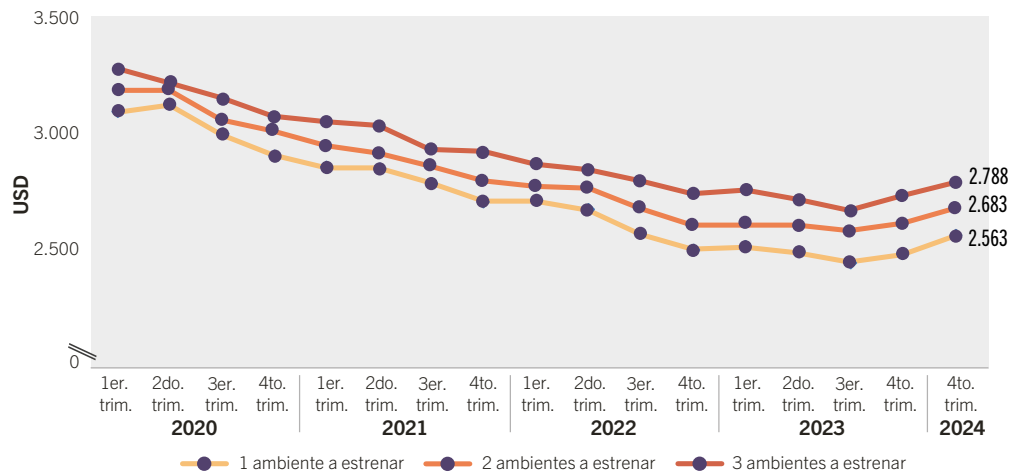
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.

Nota: datos provisorios.

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

G.3

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/1er. trimestre de 2024

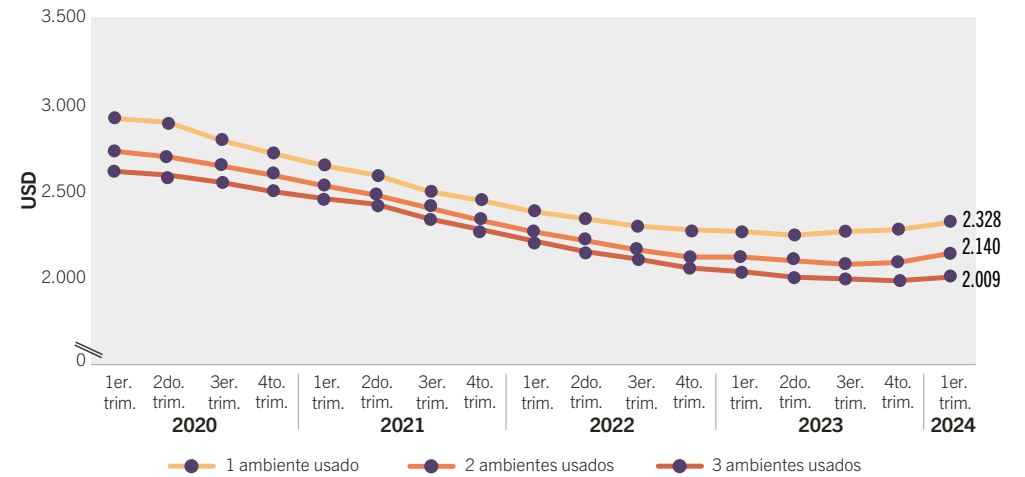


Nota: datos provisorios.

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

G.4

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/1er. trimestre de 2024



Nota: datos provisorios.

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

La oferta disponible en el segmento de usados permitió el cálculo de precios de referencia del metro cuadrado para la mayor parte de la Ciudad, donde los valores promedio mostraron un comportamiento disímil: incremento del 2,5% para los monoambientes y del 0,7% para las unidades de 1 dormitorio y un descenso del 1,7% en el caso de los 3 ambientes. En sintonía con lo expresado, los departamentos de 1 ambiente computaron alzas en el 76% de los barrios con valores de oferta (28 de 37), los de 2, en 25 de 44 (57%) y los de 3 ambientes, en tan solo 16 de los 44 barrios relevados (36%). En el universo de los departamentos a estrenar se observó una menor cobertura de precios por barrio y variaciones generales en alza para todos los segmentos, entre el 1,0% y 2,7%.

Las mayores valorizaciones las ostentaron los barrios del corredor norte: Palermo, Recoleta, Puerto Madero, Belgrano y Núñez, tanto en el segmento de usados como a estrenar. También se destacaron algunas áreas de importante desarrollo inmobiliario como Colegiales y Villa Urquiza.

Las valuaciones mínimas para las unidades usadas correspondieron a barrios del sur como Villa Lugano, Boca, Nueva Pompeya y Constitución y barrios de la zona Oeste como Floresta y Mataderos. Para los nuevos departamentos, los registros más bajos se encontraron en barrios como Mataderos, Vélez Sarsfield, Flores y Liniers, por mencionar algunos.

C.4

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 1 ambiente. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.563	2.328	2,5
Almagro	2.373	2.243	4,0
Balvanera	2.399	1.870	3,0
Barracas	///	2.061	-3,6
Belgrano	2.972	2.813	4,1
Boca	///	1.434	-3,2
Boedo	///	2.039	6,2
Caballito	2.521	2.303	4,4
Chacarita	2.657	2.531	0,9
Coghlan	///	2.383	-1,1
Colegiales	3.033	2.633	2,6
Constitución	///	1.866	0,8
Flores	2.233	2.036	3,7
Floresta	///	1.848	-3,9
Liniers	2.041	1.863	0,3
Mataderos	1.896	1.728	-6,1
Monte Castro	2.125	2.004	-3,4
Montserrat	2.392	2.052	3,5
Núñez	///	2.800	3,1
Palermo	3.373	3.035	6,7
Parque Chacabuco	///	2.071	1,6
Parque Chas	///	2.231	1,9
Recoleta	3.196	2.807	6,3
Retiro	///	2.528	8,6
Saavedra	///	2.453	2,1

Continúa

C.4

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Cristóbal	2.053	1.890	4,8
San Nicolás	///	2.006	6,5
San Telmo	///	2.253	6,5
Vélez Sarsfield	///	1.943	2,0
Villa Crespo	2.550	2.373	5,1
Villa del Parque	2.257	2.134	1,3
Villa Devoto	2.461	2.238	-1,4
Villa Gral. Mitre	///	2.080	0,4
Villa Luro	2.240	2.037	0,6
Villa Ortúzar	2.461	2.148	3,8
Villa Pueyrredón	///	2.143	-0,7
Villa Santa Rita	///	1.905	-7,1
Villa Urquiza	2.703	2.486	2,3

/// 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.

C.5

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.683	2.140	0,7
Agronomía	///	1.901	-6,7
Almagro	2.550	2.016	3,7
Balvanera	2.359	1.646	0,2
Barracas	2.510	1.873	-2,2
Belgrano	3.293	2.632	0,8
Boca	///	1.505	4,2
Boedo	2.258	1.822	-0,3
Caballito	2.803	2.168	1,5
Chacarita	///	2.078	-5,6
Coghlan	2.668	2.455	5,8
Colegiales	3.102	2.493	5,2
Constitución	///	1.426	-4,6
Flores	2.361	1.805	-0,9
Floresta	///	1.592	-5,2
La Paternal	///	1.780	7,7
Liniers	2.306	1.762	-1,8
Mataderos	2.254	1.710	-4,5
Monte Castro	2.158	2.053	5,4
Montserrat	///	1.719	2,5
Nueva Pompeya	///	1.466	-0,5
Núñez	3.118	2.749	5,9
Palermo	3.459	2.884	5,0
Parque Avellaneda	///	1.608	2,8
Parque Chacabuco	///	2.004	-4,3
Parque Chas	///	2.216	1,6

Continúa

C.5

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.715	3,4
Puerto Madero	///	5.366	-1,6
Recoleta	3.499	2.547	2,0
Saavedra	2.526	2.405	1,5
San Cristóbal	2.154	1.781	0,1
San Nicolás	///	1.807	1,1
San Telmo	///	1.918	-4,4
Vélez Sarsfield	2.044	1.718	0,1
Versalles	///	1.906	-1,3
Villa Crespo	2.771	2.090	1,6
Villa del Parque	2.296	2.121	3,7
Villa Devoto	2.529	2.059	-4,1
Villa Gral. Mitre	///	1.813	1,9
Villa Lugano	///	1.216	-5,0
Villa Luro	2.300	1.861	-7,9
Villa Ortúzar	2.664	2.504	8,5
Villa Pueyrredón	///	2.109	-2,3
Villa Santa Rita	2.110	1.926	-2,8
Villa Urquiza	2.736	2.533	3,5

/// 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.

C.6

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.788	2.009	-1,7
Agronomía	///	1.834	-8,2
Almagro	2.530	1.870	0,8
Balvanera	2.427	1.535	-1,5
Barracas	2.427	1.851	-0,7
Belgrano	3.691	2.470	0,6
Boca	///	1.264	-3,6
Boedo	2.424	1.778	-4,4
Caballito	2.809	2.042	-0,3
Chacarita	///	2.110	1,1
Coghlan	///	2.355	-1,1
Colegiales	3.248	2.442	6,5
Constitución	///	1.249	-6,9
Flores	2.346	1.681	-4,8
Floresta	///	1.623	-2,5
Liniers	2.349	1.746	-4,1
Mataderos	2.203	1.714	-1,2
Monte Castro	2.261	1.980	7,4
Montserrat	///	1.582	0,3
Nueva Pompeya	///	1.410	2,8
Núñez	3.149	2.512	-0,6
Palermo	3.758	2.655	0,5
Parque Avellaneda	///	1.351	-1,1

Continúa

C.6

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Chacabuco	///	1.814	-2,4
Parque Chas	///	2.114	-8,6
Parque Patricios	///	1.519	-0,8
Puerto Madero	///	5.485	4,7
Recoleta	3.279	2.498	2,6
Retiro	///	2.402	-1,0
Saavedra	2.619	2.213	-5,3
San Cristóbal	///	1.585	-1,8
San Nicolás	///	1.726	4,7
San Telmo	///	1.678	-3,4
Vélez Sarsfield	///	1.611	-3,4
Versalles	///	1.622	-8,0
Villa Crespo	2.801	1.929	0,1
Villa del Parque	2.388	2.044	0,7
Villa Devoto	2.756	2.232	-3,0
Villa Gral. Mitre	///	1.689	3,2
Villa Lugano	///	945	-4,1
Villa Luro	2.524	1.768	-8,3
Villa Ortúzar	///	2.324	1,3
Villa Pueyrredón	///	1.892	-9,0
Villa Santa Rita	///	1.844	-5,0
Villa Urquiza	2.855	2.472	0,1

/// 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.

C.7

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	2.563	2.683	2.788	2.328	2.140	2.009
1	///	///	///	2.252	2.287	2.392
2	3.196	3.499	3.279	2.807	2.547	2.498
3	2.224	2.254	2.433	1.877	1.680	1.546
4	2.034	2.199	2.242	1.771	1.716	1.615
5	2.291	2.441	2.477	2.208	1.973	1.855
6	2.521	2.803	2.809	2.303	2.168	2.042
7	2.207	2.381	2.389	2.046	1.857	1.713
8	///	///	///	///	1.272	997
9	2.013	2.230	2.277	1.808	1.727	1.666
10	2.144	2.180	2.359	1.966	1.800	1.732
11	2.273	2.378	2.583	2.120	2.013	2.055
12	2.565	2.634	2.778	2.406	2.448	2.327
13	2.944	3.194	3.435	2.777	2.639	2.476
14	3.373	3.459	3.758	3.035	2.884	2.655
15	2.491	2.712	2.641	2.346	2.149	2.015

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

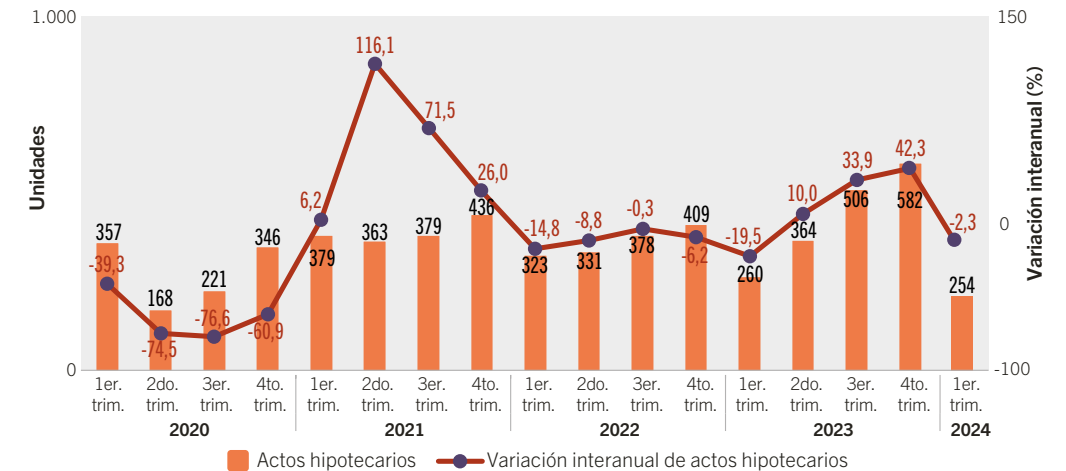
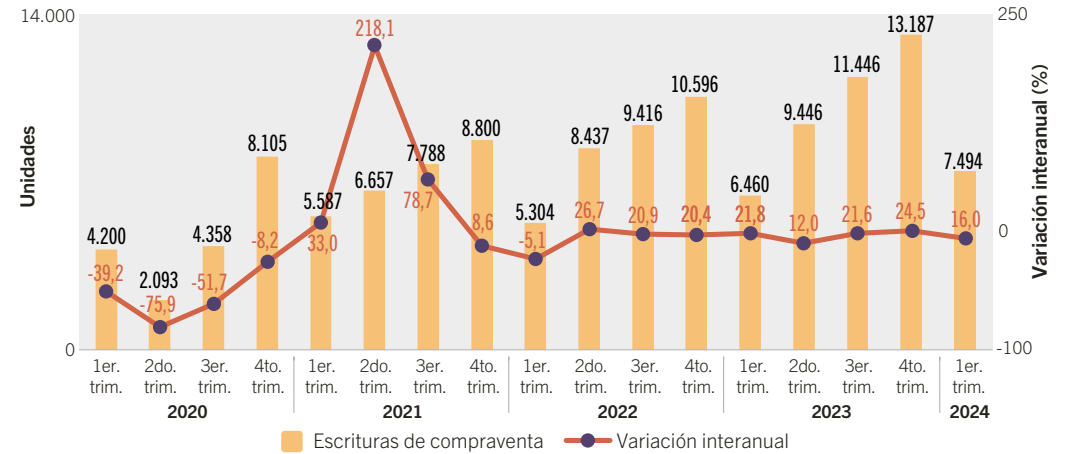
Nota: datos provisorios.

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

Escrituras de compraventa de inmuebles

G.5

Escrituras de compraventa de inmuebles, actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/1er. trimestre de 2024



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.

Aspectos metodológicos

En el presente trabajo se expone el análisis de la oferta de departamentos en venta de la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio comprende las unidades usadas y a estrenar, publicadas en el portal inmobiliario *Argenprop*. Los datos se analizan y sistematizan trimestralmente, para lo cual se considera el conjunto publicado al cierre del primer mes, al que se adicionan las publicaciones que inician o modifican alguno de sus parámetros en los dos meses siguientes, para completar el período de referencia. Para las variables de *stock*, se contabiliza una única publicación por propiedad ofertada que debe cumplir con un conjunto preestablecido de datos válidos. La información presentada es de carácter provisorio.

El precio promedio del metro cuadrado corresponde al cociente entre el precio de oferta publicado y la superficie cubierta informada, expresado en dólares.

En particular, los precios se calculan para los departamentos de 1 a 3 ambientes, usados y a estrenar, por barrio y comuna, en la medida en que la cantidad de publicaciones lo permita. Se establece un mínimo requerido de registros para la difusión de resultados con desagregación geográfica.

Fecha de publicación: 30/05/2024

Para más información estadística podés seguirnos en nuestras redes, visitarnos en nuestra web o consultarnos por mail.