

Dinámica del mercado de venta de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2024

Informe de resultados | **1886**



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 2do. trimestre de 2024 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 2do. 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 4,5% para el conjunto de la Ciudad¹. Este crecimiento consolida y acentúa el cambio de tendencia evidenciado en los primeros tres meses del año (+1,2%), cuando el valor medio subió por primera vez tras 18 trimestres consecutivos de caídas. Asimismo, se trata del primer incremento de todos los segmentos estudiados desde el 3er. trimestre de 2018.

Individualmente, se verificaron alzas superiores al 4%, con la excepción de las unidades de 3 ambientes usadas que mostraron una suba mínima. Si se analiza la dinámica intertrimestral, se registraron incrementos en el valor del metro cuadrado en torno al 2,3% para todos los subconjuntos exceptuando nuevamente a los departamentos usados de 2 dormitorios con un crecimiento de menor magnitud. En este sentido cabe observar que este segmento ha mostrado un desfasaje en el ajuste de precios, con un inicio retrasado del fenómeno en relación con el resto de las unidades siendo el último en mostrar caída de precios de publicación durante la crisis del sector; la recuperación sigue aparentemente la misma línea.

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

En particular, el subconjunto de departamentos publicados de abril a junio únicamente, es decir la oferta nueva del período, representó una proporción muy elevada: 4 de cada 10 publicaciones —*versus* 3 de 10 en el trimestre anterior—. Cabe destacar que la suba promedio de los precios para este recorte de la oferta fue bastante mayor (el doble).

El análisis del trimestre reveló una mínima variación de la cantidad de avisos publicados del 0,4% en relación con el trimestre previo, tras la significativa merma acontecida los tres meses finales de 2023. De todas maneras, el *stock* de avisos de venta de departamentos continúa siendo elevado, teniendo en cuenta que duplicó el promedio trimestral registrado con anterioridad 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 casi 8 unidades de cada 100 publicadas.

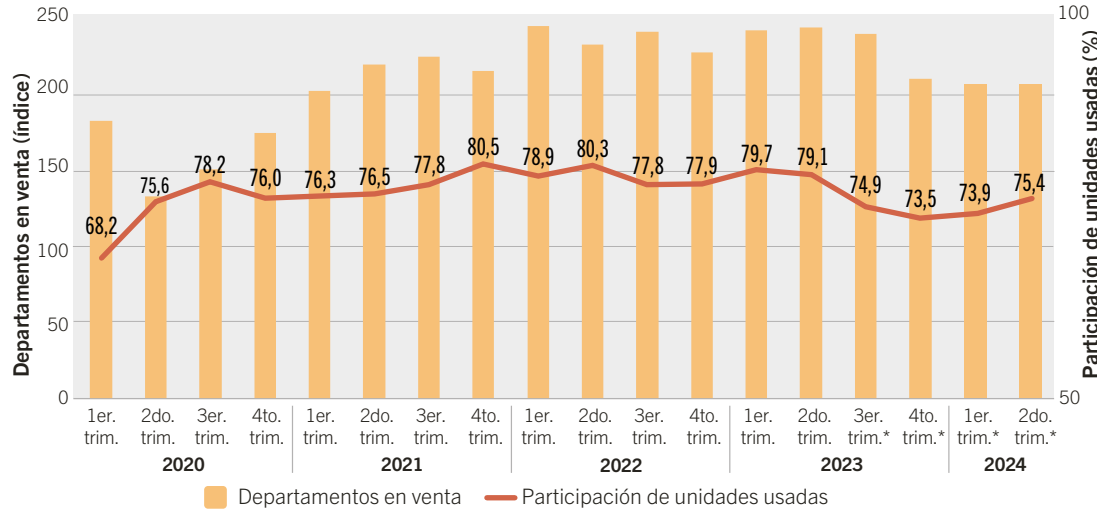
Los precios de publicación de los departamentos ofertados se distribuyeron en sintonía con la valuación histórica de la Ciudad, mostrando el valor del metro cuadrado más elevado en la Comuna 14 (Palermo) para todos los segmentos, con la excepción de los 2 ambientes a estrenar que por una mínima diferencia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

Por último, durante el segundo trimestre del año se registraron 12.458 escrituras de compraventa de inmuebles en la Ciudad que resultaron en un incremento interanual del 31,9%, con el que se acumularon 9 trimestres consecutivos de crecimiento. Asimismo, con una cuantía de operaciones muy alejada de los promedios históricos, 370 en este trimestre, las escrituras con hipoteca computaron un alza interanual del 1,6%.

Caracterización de la oferta de departamentos

G.1

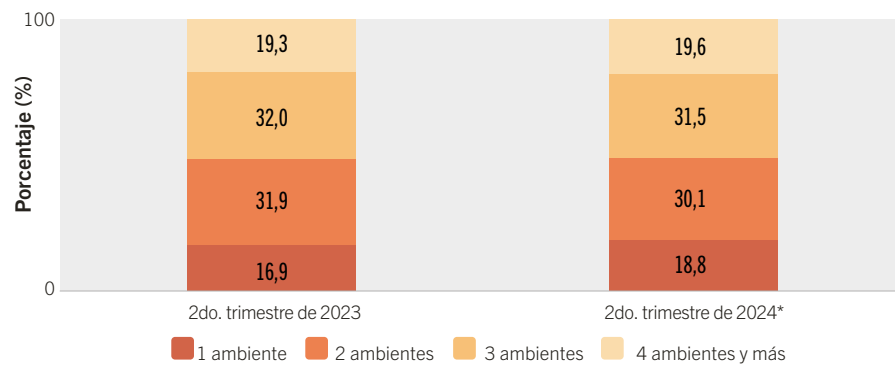
Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/ 2do. trimestre de 2024



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

G.2

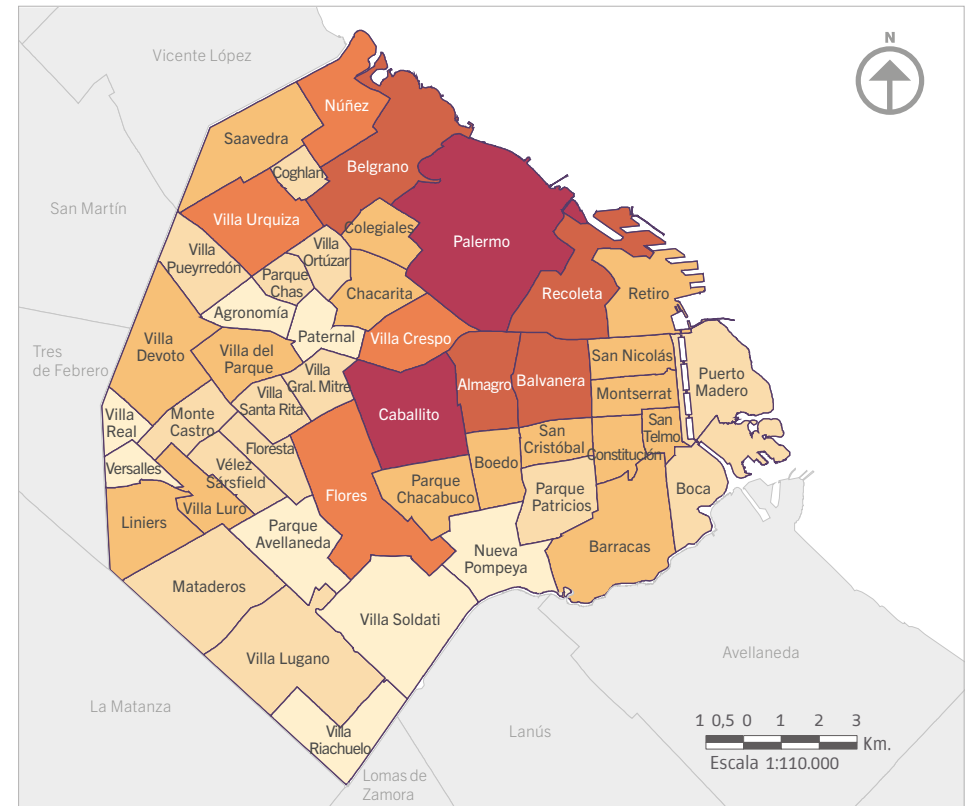
Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2023 y 2024



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

M.1

Participación porcentual de departamentos publicados en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 provisorios.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

C.1

Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2024

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
Total	100,0	18,8	30,1	31,5	19,6	100,0	24,6	75,4
1	100,0	21,6	29,2	30,3	18,8	100,0	14,4	85,6
2	100,0	16,6	19,0	27,4	37,0	100,0	12,3	87,7
3	100,0	21,7	27,2	31,7	19,4	100,0	15,7	84,3
4	100,0	11,7	32,4	38,9	17,0	100,0	18,6	81,4
5	100,0	19,3	33,7	32,1	14,9	100,0	20,9	79,1
6	100,0	14,2	25,2	33,6	27,0	100,0	20,3	79,7
7	100,0	13,7	30,3	34,6	21,3	100,0	23,3	76,7
8	100,0	5,1	12,9	56,6	25,4	100,0	12,2	87,8
9	100,0	17,6	35,0	36,9	10,5	100,0	40,2	59,8
10	100,0	19,6	36,8	30,4	13,2	100,0	31,5	68,5
11	100,0	18,5	32,5	34,0	15,0	100,0	33,4	66,6
12	100,0	22,5	37,4	28,5	11,5	100,0	35,1	64,9
13	100,0	16,8	29,1	31,5	22,6	100,0	28,1	71,9
14	100,0	20,1	28,4	28,6	22,8	100,0	26,4	73,6
15	100,0	25,5	33,3	28,0	13,2	100,0	29,4	70,6

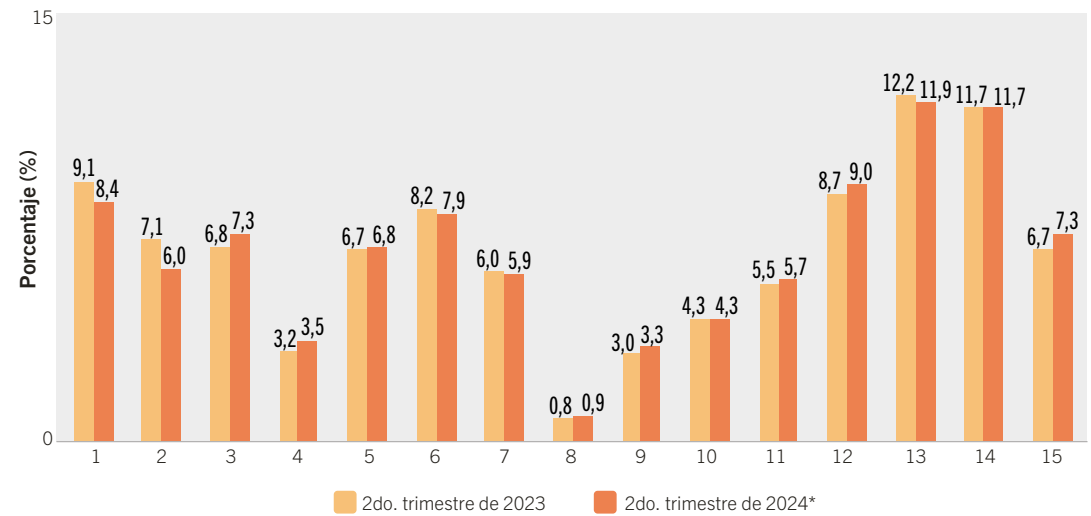
Nota: datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

G.3

Participación porcentual de departamentos publicados en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2023 y 2024



*Dato provisorio.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

Precio de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes

C.2

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2024

Departamentos	Precio del metro cuadrado		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)	
	(USD)	Variación interanual (%)				
A estrenar	1 ambiente	2.629	5,5	34	///	89.386
	2 ambientes	2.766	6,1	47	///	130.002
	3 ambientes	2.863	5,5	70	///	200.410
Usados	1 ambiente	2.380	5,7	32	19	76.160
	2 ambientes	2.194	4,1	43	31	94.342
	3 ambientes	2.018	0,2	65	41	131.170

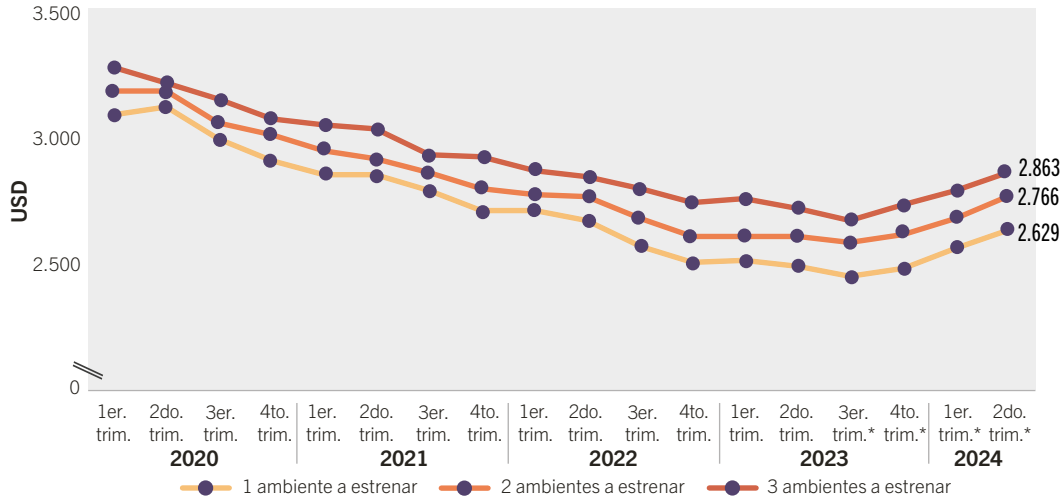
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.

Nota: datos provisorios.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

G.4

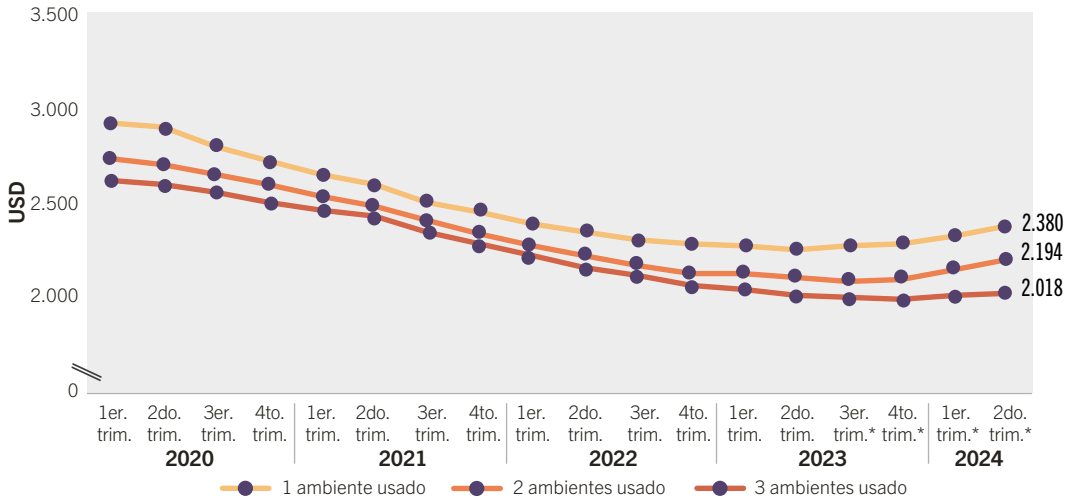
Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/2do. trimestre de 2024



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.5

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/2do. trimestre de 2024



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

C.3

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2024

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	2.629	2.766	2.863	2.380	2.194	2.018
1	///	///	///	2.253	2.356	2.427
2	3.215	3.609	3.106	2.867	2.624	2.478
3	2.257	2.287	2.397	1.915	1.738	1.559
4	2.105	2.405	2.340	1.757	1.745	1.590
5	2.412	2.583	2.541	2.243	2.039	1.874
6	2.609	2.771	2.821	2.390	2.210	2.087
7	///	2.350	2.449	2.068	1.918	1.711
8	///	///	///	///	1.282	1.016
9	2.003	2.203	2.327	1.891	1.737	1.648
10	2.138	2.259	2.389	2.006	1.817	1.714
11	2.342	2.417	2.692	2.192	2.051	2.059
12	2.619	2.760	2.814	2.446	2.544	2.324
13	3.087	3.361	3.373	2.880	2.676	2.497
14	3.449	3.601	3.939	3.058	3.013	2.682
15	2.568	2.774	2.685	2.428	2.320	2.118

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.
Nota: datos provisorios.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

C.4

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

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.629	2.380	5,7
Almagro	2.513	2.279	7,2
Balvanera	2.407	1.914	5,7
Barracas	///	2.039	-3,8
Belgrano	3.121	2.909	5,4
Boedo	2.144	2.068	6,8
Caballito	2.609	2.390	8,4
Chacarita	2.837	2.644	9,1
Coghlan	2.510	2.414	-1,6
Colegiales	3.103	2.764	14,0
Constitución	///	1.841	1,7
Flores	2.124	2.062	3,6
Floresta	///	1.914	5,6
Liniers	2.033	1.954	5,8
Mataderos	///	1.753	-1,6
Monte Castro	2.194	2.077	2,2
Montserrat	2.566	2.205	10,4
Núñez	3.021	2.896	6,6
Palermo	3.449	3.058	8,4
Parque Chacabuco	///	2.085	0,1
Parque Chas	///	2.292	6,1
Parque Patricios	///	1.836	0,7
Recoleta	3.215	2.867	7,7
Retiro	///	2.385	0,0
Saavedra	2.561	2.431	3,6
San Cristóbal	2.085	1.918	5,5

Continúa

C.4

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Nicolás	///	2.012	6,5
San Telmo	///	2.194	2,4
Vélez Sarsfield	///	1.937	-0,9
Villa Crespo	2.595	2.443	7,5
Villa del Parque	2.281	2.193	6,7
Villa Devoto	2.584	2.372	4,2
Villa Gral. Mitre	///	2.153	4,4
Villa Luro	2.229	2.031	0,6
Villa Ortúzar	2.372	2.140	5,3
Villa Pueyrredón	///	2.223	4,6
Villa Santa Rita	2.083	1.926	-1,6
Villa Urquiza	2.722	2.531	4,6

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

Nota: datos provisorios.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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 incremento del 5,7% para los monoambientes, 4,1% para las unidades de 1 dormitorio y de apenas 0,2% para las unidades de 3 ambientes. En sintonía con lo expresado, los departamentos de 1 ambiente computaron subas en el 86,5% de los barrios con valores de oferta (32 de 37) y los de 2, en 34 de 43 (79,1%). Para los 3 ambientes, solo 24 de los 44 barrios relevados registraron aumentos de precios y, entre los restantes, se verificaron caídas significativas en algunos casos. En el universo de los departamentos a estrenar se observó una menor cobertura de precios por barrio y variaciones generales en alza del 5,5% para las unidades de 1 y 3 ambientes y del 6,1% las de 2, el mayor incremento del trimestre.

C.5

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

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.766	2.194	4,1
Agronomía	///	1.953	3,9
Almagro	2.734	2.083	7,3
Balvanera	2.402	1.692	4,8
Barracas	2.372	1.935	1,8
Belgrano	3.452	2.697	3,3
Boca	///	1.463	2,4
Boedo	2.238	1.884	4,1
Caballito	2.771	2.210	4,1
Chacarita	3.258	2.431	7,0
Coghlan	2.722	2.490	5,3
Colegiales	3.275	2.478	4,3
Constitución	///	1.489	2,7
Flores	2.307	1.882	3,9
Floresta	///	1.627	-2,1
Liniers	2.293	1.787	-0,2
Mataderos	2.120	1.700	-5,5
Monte Castro	2.231	2.065	2,8
Montserrat	///	1.734	3,1
Núñez	3.276	2.747	8,4
Palermo	3.601	3.013	9,0
Parque Avellaneda	///	1.512	-0,3
Parque Chacabuco	2.528	2.035	-2,1
Parque Chas	///	2.300	8,6
Parque Patricios	///	1.818	11,0
Puerto Madero	6.338	5.619	1,7

Continúa

C.5

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Recoleta	3.609	2.624	5,0
Retiro	///	2.378	5,6
Saavedra	2.635	2.484	6,8
San Cristóbal	2.085	1.880	7,2
San Nicolás	///	1.777	-0,8
San Telmo	///	2.026	6,6
Vélez Sarsfield	///	1.711	-1,9
Versalles	///	1.902	2,3
Villa Crespo	2.698	2.187	7,5
Villa del Parque	2.290	2.181	8,3
Villa Devoto	2.574	2.117	0,7
Villa Gral. Mitre	///	1.758	2,6
Villa Lugano	///	1.264	-0,2
Villa Luro	2.400	1.868	-8,4
Villa Ortúzar	///	2.680	19,1
Villa Pueyrredón	///	2.193	2,6
Villa Santa Rita	///	1.960	2,1
Villa Urquiza	2.880	2.650	7,6

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

Nota: datos provisorios.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - 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. 2do. trimestre de 2024

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.863	2.018	0,2
Agronomía	///	1.985	1,1
Almagro	2.658	1.893	3,7
Balvanera	2.376	1.552	0,2
Barracas	2.359	1.779	-4,0
Belgrano	3.584	2.515	3,3
Boca	///	1.255	-1,0
Boedo	2.363	1.780	1,5
Caballito	2.821	2.087	3,1
Chacarita	2.988	2.160	0,7
Coghlan	///	2.326	0,8
Colegiales	3.244	2.376	4,5
Constitución	///	1.314	0,8
Flores	2.417	1.682	-2,8
Floresta	///	1.620	-1,1
Liniers	2.440	1.752	-2,2
Mataderos	2.222	1.638	-5,6
Monte Castro	2.327	1.977	2,0
Montserrat	///	1.543	0,2
Nueva Pompeya	///	1.298	-3,2
Núñez	3.175	2.531	2,1
Palermo	3.939	2.682	2,6
Parque Avellaneda	///	1.329	-1,6

Continúa

C.6

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Chacabuco	///	1.819	1,0
Parque Chas	///	2.177	-4,2
Parque Patricios	///	1.514	-1,1
Puerto Madero	///	5.483	3,1
Recoleta	3.106	2.478	2,0
Retiro	///	2.315	-2,9
Saavedra	2.630	2.263	-0,5
San Cristóbal	///	1.587	-0,2
San Nicolás	///	1.681	1,6
San Telmo	///	1.710	-0,1
Vélez Sarsfield	///	1.518	-10,1
Versalles	///	1.637	-8,1
Villa Crespo	2.716	1.990	3,2
Villa del Parque	2.447	2.087	4,0
Villa Devoto	2.895	2.188	-1,9
Villa Gral. Mitre	///	1.737	3,4
Villa Lugano	///	968	-2,8
Villa Luro	2.590	1.736	-6,5
Villa Ortúzar	///	2.572	10,7
Villa Pueyrredón	///	1.892	-6,0
Villa Santa Rita	///	1.933	3,0
Villa Urquiza	2.943	2.461	0,9

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

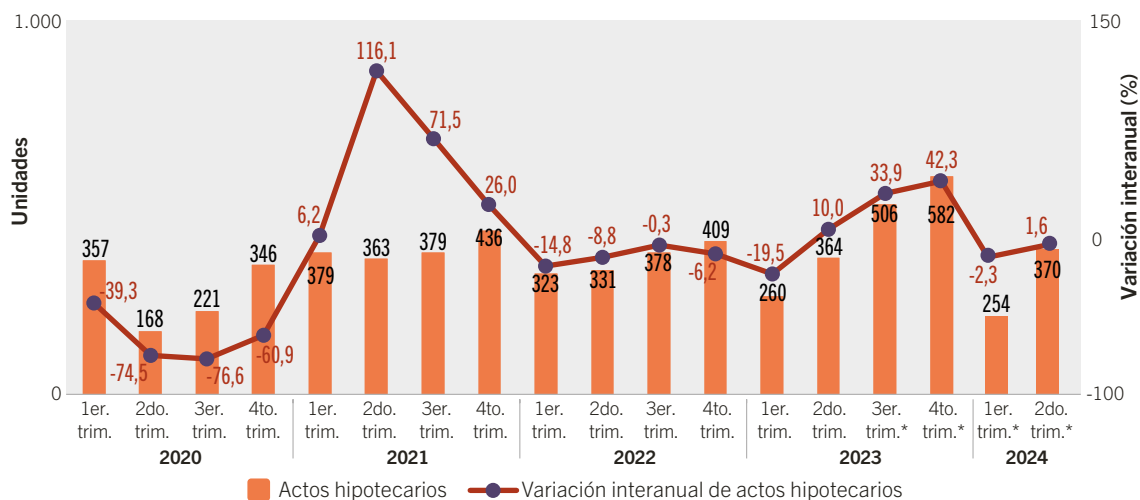
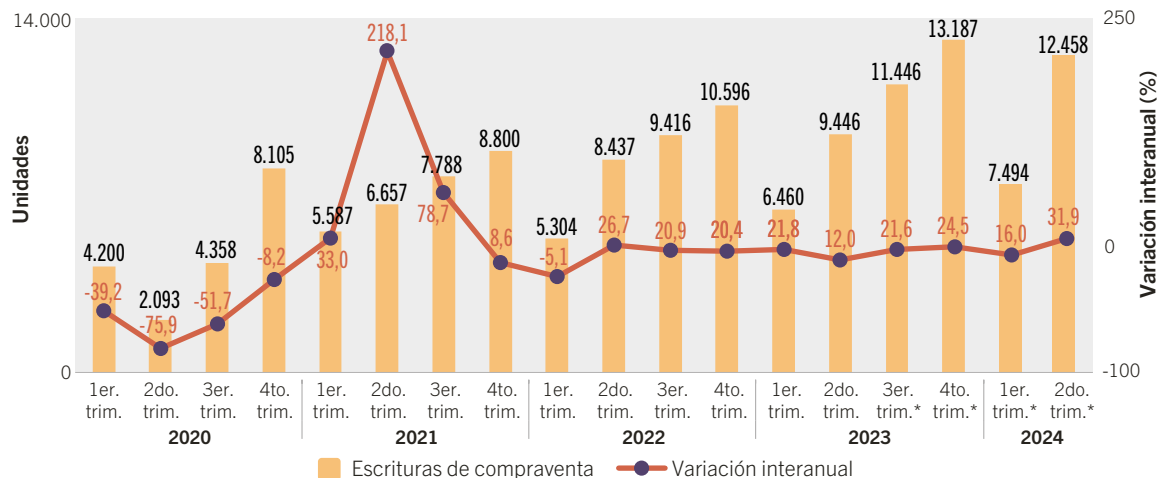
Nota: datos provisorios.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Escrituras de compraventa de inmuebles

G.6

Escrituras de compraventa de inmuebles, actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/2do. trimestre de 2024



*Dato provisorio.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

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: 28/08/2024

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