

Dinámica del mercado de venta de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires.

4to. trimestre de 2024

Informe
de resultados | 1929



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 4to. trimestre de 2024 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 4to. 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 8,4% para el conjunto de la Ciudad¹. Culminó así un año de crecimiento de los precios, con subas progresivamente más elevadas trimestre a trimestre. El valor del metro cuadrado de las unidades a estrenar creció a un ritmo mayor que el correspondiente a las usadas. Y para ambos conjuntos, las valorizaciones fueron superiores a menor tamaño de la unidad: los monoambientes lideraron la dinámica, seguidos de los departamentos de 2 ambientes y, con los menores incrementos, se ubicaron los de 3. También, si se analizan los precios de la oferta nueva del trimestre en ambos segmentos —departamentos usados y a estrenar publicados de octubre a diciembre—, el alza promedio de los valores de publicación fue todavía mayor.

De todas formas, dentro de las unidades publicadas en períodos anteriores la proporción de retasaciones se elevó mínimamente y, aun en un contexto de recuperación, la revisión de los precios a la baja siguió siendo una proporción relevante. Cabe destacar que los montos medios de las publicaciones continúan ubicándose significativamente por debajo de los máximos históricos, sobre todo para el mercado de usados —entre 20% y 25%—.

El análisis del *stock* mostró un mínimo descenso de la cantidad de publicaciones (del 3,8% en relación con el trimestre previo) tras dos incrementos intertrimestrales leves. Si bien se trata de un volumen elevado para la trayectoria de la serie, la cuantía de departamentos en venta parece haberse estabilizado en un nivel inferior (-15%) a la del período 2022/2023 —caracterizado por un fuerte *sobrestock* y precios a la baja—, con cambios leves desde el último parcial de 2023.

La distribución de los avisos a lo largo de la Ciudad da cuenta de una importante merma en la Comuna 12 (-1,8 puntos porcentuales —p.p.— en la comparación interanual, equivalente a casi 900 unidades menos), impulsada sobre todo por la menor oferta de Villa Urquiza, seguida de las menores incidencias de las tradicionales Comunas 6 y 13 (800 departamentos menos entre ambas). Por el contrario, las comunas que ganaron participación en el período fueron la 1 (+1,4 p.p.) junto a la 2 y 14 (más de 1.000 publicaciones adicionales entre las 3). Más de un tercio de la oferta total del trimestre correspondió a unidades de las Comunas 14, 13 y 1, mientras que solo 8 de cada 100 publicaciones estuvieron domiciliadas en las Comunas 8, 9 y 4, en el sur porteño.

Sobre los precios de publicación la Comuna 14 (Palermo) alcanzó el valor del metro cuadrado más elevado para todos los segmentos, mientras que las menores valuaciones se verificaron en las Comunas 10 y 9 para las unidades a estrenar y en las 4 y 8, por el lado de las usadas.

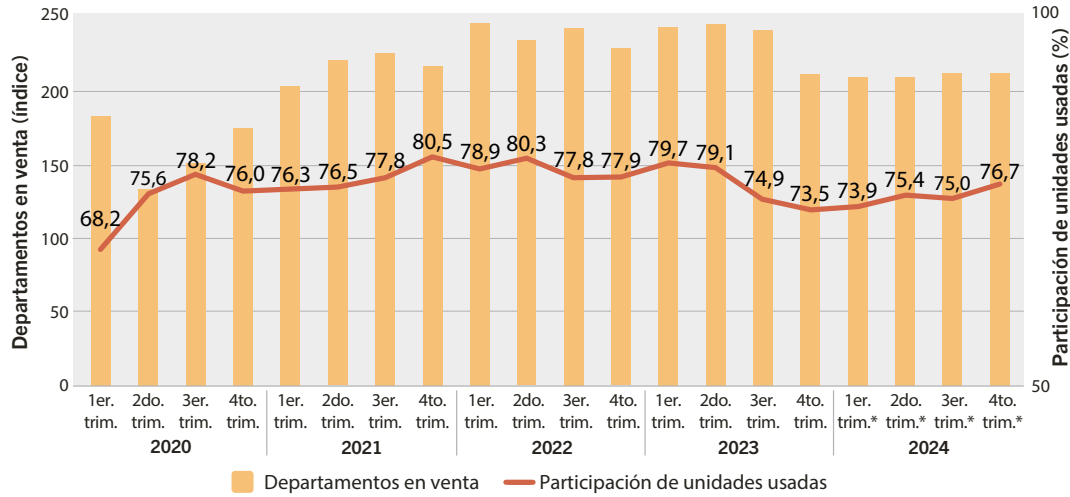
Por último, entre octubre y diciembre se registraron 19.409 escrituras de compraventa de inmuebles equivalentes a un incremento interanual del 47,2%. Se alcanzó así el mayor volumen de operaciones para un cuarto trimestre desde 2017. El panorama de recuperación del mercado inmobiliario se completa con el extraordinario crecimiento de las escrituras hipotecarias, que contabilizaron 3.024 actos y se multiplicaron por 6 respecto del mismo trimestre de 2023, de la mano del relanzamiento de los créditos en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) por parte de la mayoría de las entidades bancarias.

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

Caracterización de la oferta de departamentos

G.1

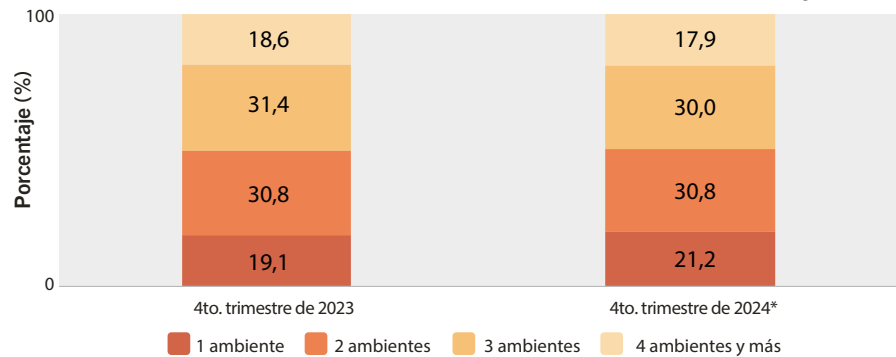
Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/ 4to. trimestre de 2024



*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

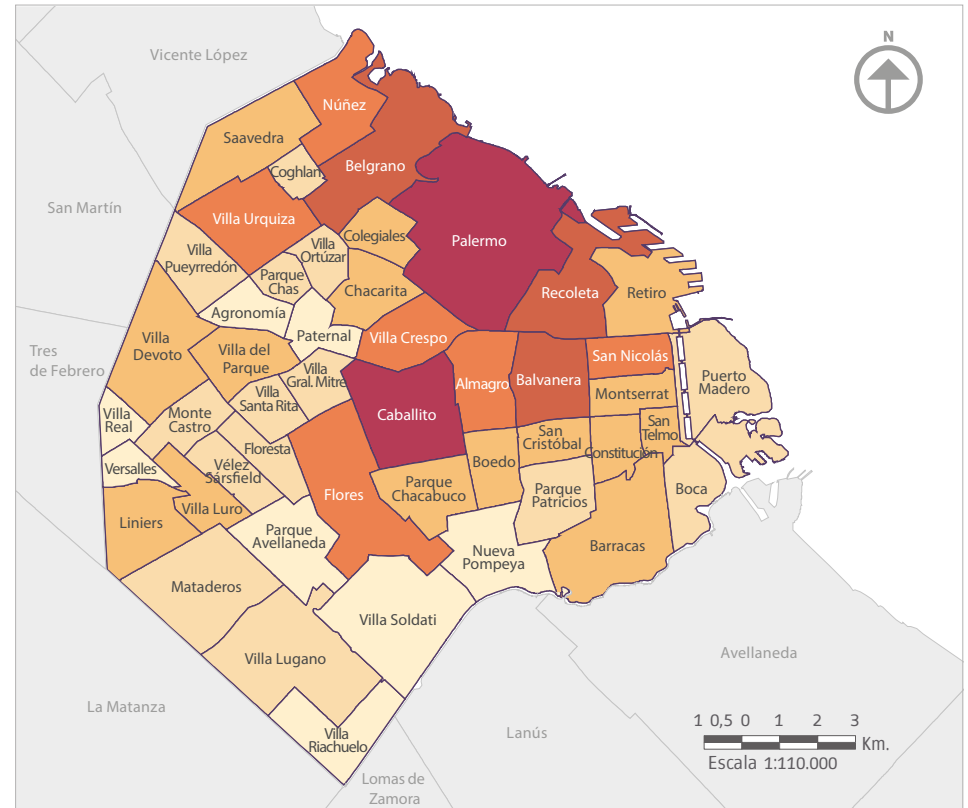
Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2023 y 2024



*Dato provisorio.
Nota: 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.

M.1

Participación porcentual de departamentos publicados en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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. 4to. trimestre de 2024

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
Total	100,0	21,2	30,8	30,0	17,9	100,0	23,3	76,7
1	100,0	25,2	29,3	28,0	17,5	100,0	13,6	86,4
2	100,0	21,2	23,7	25,9	29,1	100,0	10,4	89,6
3	100,0	21,9	31,0	30,1	17,0	100,0	15,8	84,2
4	100,0	14,0	34,1	36,6	15,4	100,0	19,6	80,4
5	100,0	20,7	34,0	29,9	15,3	100,0	18,2	81,8
6	100,0	13,5	27,9	33,4	25,2	100,0	19,1	80,9
7	100,0	16,2	27,7	35,3	20,8	100,0	21,8	78,2
8	100,0	5,2	15,0	54,5	25,4	100,0	12,0	88,0
9	100,0	16,7	33,3	37,6	12,5	100,0	37,3	62,7
10	100,0	19,5	35,8	30,8	13,9	100,0	31,2	68,8
11	100,0	20,6	33,1	34,4	12,0	100,0	33,6	66,4
12	100,0	24,5	38,6	26,7	10,1	100,0	34,4	65,6
13	100,0	19,9	29,5	30,2	20,4	100,0	28,3	71,7
14	100,0	24,3	29,3	26,4	20,0	100,0	24,8	75,2
15	100,0	30,0	33,7	24,9	11,3	100,0	29,7	70,3

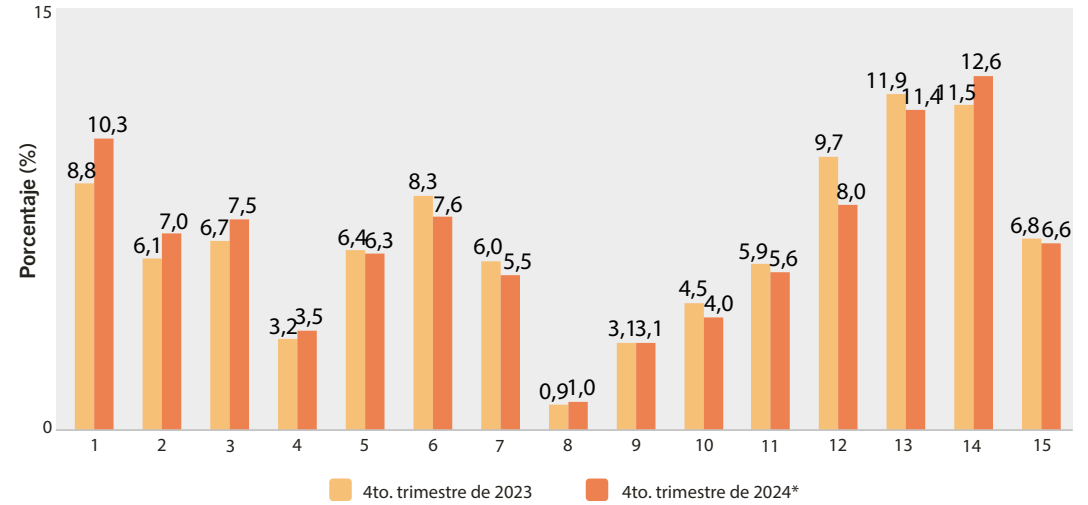
Nota: datos provisorios.

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. 4to. 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. 4to. trimestre de 2024

Departamentos	Precio del metro cuadrado		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)	
	(USD)	Variación interanual (%)				
A estrenar	1 ambiente	2.786	12,1	34	///	94.713
	2 ambientes	2.914	11,2	46	///	134.050
	3 ambientes	2.958	8,2	70	///	207.050
Usados	1 ambiente	2.474	8,3	32	21	79.154
	2 ambientes	2.234	6,6	42	32	93.815
	3 ambientes	2.072	4,1	65	39	134.656

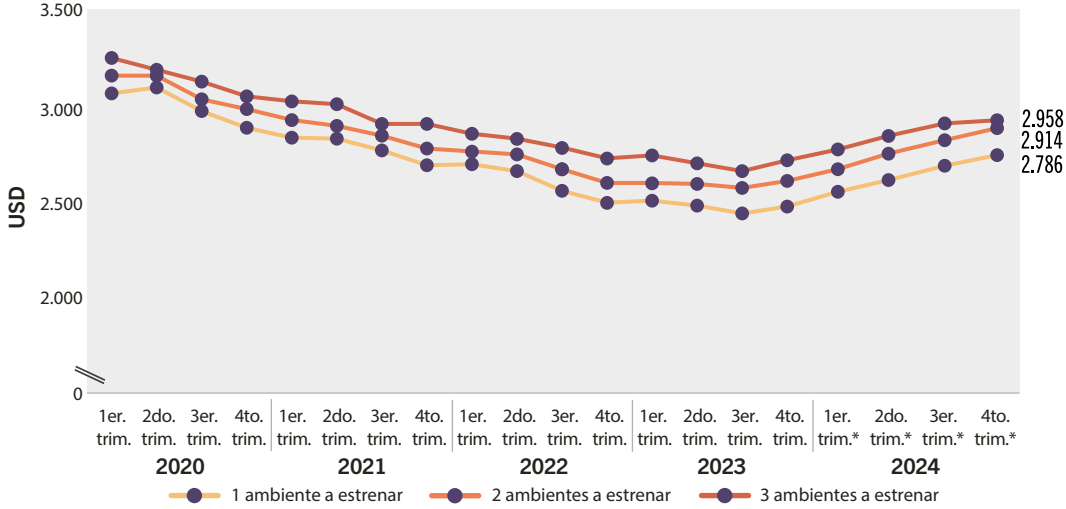
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.

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

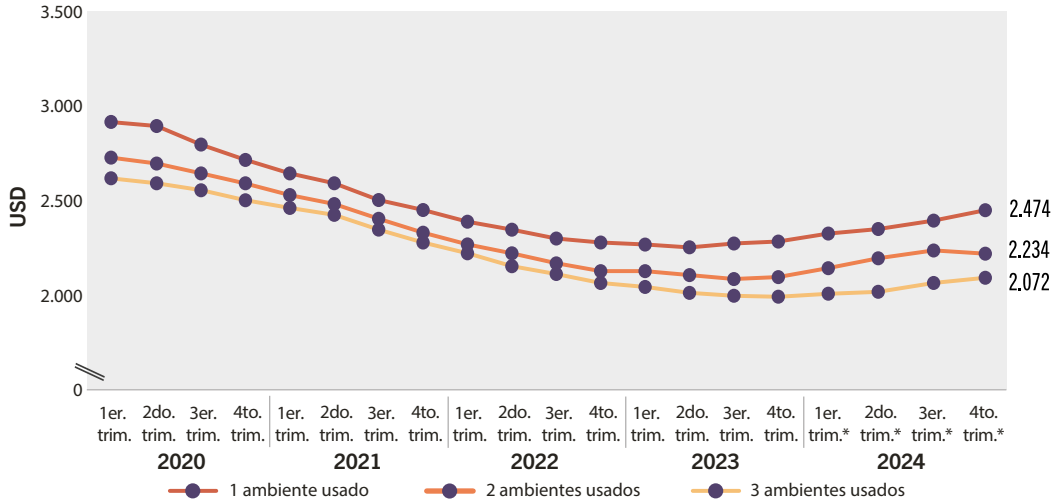
Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/4to. trimestre de 2024



*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 2020/4to. 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. 4to. trimestre de 2024

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	2.786	2.914	2.958	2.474	2.234	2.072
1	///	///	///	2.287	2.365	2.287
2	3.425	3.632	3.402	2.860	2.679	2.587
3	2.304	2.375	2.488	1.940	1.717	1.581
4	2.312	2.331	2.357	1.772	1.730	1.610
5	2.529	2.660	2.544	2.310	2.031	1.971
6	2.709	2.886	3.022	2.426	2.246	2.139
7	2.246	2.472	2.631	2.149	1.921	1.783
8	///	///	///	///	1.405	1.019
9	2.203	2.279	2.347	1.916	1.803	1.606
10	2.175	2.254	2.400	2.060	1.872	1.765
11	2.480	2.582	2.852	2.252	2.154	2.044
12	2.780	2.903	2.961	2.571	2.608	2.449
13	3.263	3.586	3.510	2.959	2.716	2.573
14	3.568	3.770	3.916	3.119	2.999	2.761
15	2.647	2.823	2.779	2.546	2.278	2.136

/// 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. 4to. trimestre de 2024

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.786	2.474	8,3
Almagro	2.621	2.354	6,5
Balvanera	2.369	1.928	5,7
Barracas	///	2.077	3,6
Belgrano	3.319	3.008	8,1
Boca	///	1.472	-4,4
Boedo	2.290	2.067	3,6
Caballito	2.709	2.426	6,1
Chacarita	///	2.749	7,6
Colegiales	3.239	2.814	9,1
Constitución	2.360	1.902	7,0
Flores	///	2.139	7,0
Floresta	///	2.018	10,4
Liniers	2.277	1.979	6,5
Mataderos	///	1.797	3,0
Monte Castro	///	2.134	8,7
Montserrat	///	2.157	3,0
Núñez	3.198	2.969	8,1
Palermo	3.568	3.119	8,1
Parque Chacabuco	///	2.179	5,1
Parque Chas	///	2.403	9,4
Parque Patricios	///	1.759	-7,2
Recoleta	3.425	2.860	7,2
Retiro	///	2.501	-2,7
Saavedra	2.723	2.556	6,9

Continúa

C.4

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Cristóbal	2.232	1.970	9,7
San Nicolás	2.540	2.064	5,2
San Telmo	///	2.211	-2,3
Vélez Sarsfield	///	1.943	1,6
Villa Crespo	2.708	2.534	8,4
Villa del Parque	2.565	2.218	7,7
Villa Devoto	2.597	2.425	7,5
Villa Gral. Mitre	///	2.245	11,0
Villa Luro	2.221	2.064	3,1
Villa Ortúzar	///	2.414	17,8
Villa Pueyrredón	///	2.425	13,0
Villa Santa Rita	///	2.047	9,2
Villa Urquiza	2.886	2.598	6,2

/// 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 los barrios que componen la Ciudad. Los valores promedio mostraron incrementos del 8,3% para los monoambientes, 6,6% para las unidades de 1 dormitorio y 4,1% para los departamentos de 3 ambientes. En línea con lo expresado, los departamentos de 1 ambiente computaron subas en 33 de los 37 barrios con valores de oferta; en los de 2, en 40 de 44 y en los 3, en 30 de 42. El conjunto de unidades nuevas mostró una cobertura de precios significativamente menor.

C.5

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2024

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.914	2.234	6,6
Agronomía	///	2.079	7,9
Almagro	2.737	2.062	6,6
Balvanera	2.477	1.695	5,8
Barracas	2.374	1.937	4,0
Belgrano	3.786	2.757	6,2
Boca	///	1.447	1,8
Boedo	2.429	1.923	7,4
Caballito	2.886	2.246	4,2
Chacarita	3.084	2.319	10,6
Coghlan	2.899	2.561	6,9
Colegiales	3.393	2.516	1,7
Constitución	///	1.489	5,8
Flores	2.414	1.863	5,3
Floresta	///	1.686	7,7
La Paternal	///	1.760	-0,8
Liniers	2.363	1.822	4,4
Mataderos	2.213	1.841	8,1
Monte Castro	2.232	2.025	-1,4
Montserrat	2.903	1.788	8,1
Nueva Pompeya	///	1.398	-4,8
Núñez	3.433	2.772	5,0
Palermo	3.770	2.999	5,7
Parque Avellaneda	///	1.636	4,4
Parque Chacabuco	///	2.078	0,6
Parque Chas	///	2.338	1,3

Continúa

C.5

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.765	8,0
Puerto Madero	7.289	5.824	6,3
Recoleta	3.632	2.679	6,8
Retiro	///	2.322	-3,4
Saavedra	2.809	2.537	8,8
San Cristóbal	2.271	1.784	2,6
San Nicolás	///	1.814	3,9
San Telmo	///	2.044	10,0
Vélez Sarsfield	///	1.787	5,0
Villa Crespo	2.815	2.251	11,7
Villa del Parque	2.531	2.298	13,6
Villa Devoto	2.735	2.214	7,9
Villa Gral. Mitre	///	1.908	12,5
Villa Lugano	///	1.244	7,2
Villa Luro	2.334	1.986	3,7
Villa Ortúzar	///	2.556	2,8
Villa Pueyrredón	///	2.200	3,8
Villa Santa Rita	2.316	2.025	7,3
Villa Urquiza	2.990	2.704	9,7

/// 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. 4to. trimestre de 2024

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.958	2.072	4,1
Almagro	2.602	1.997	8,3
Balvanera	2.565	1.564	5,0
Barracas	2.463	1.781	-6,0
Belgrano	3.676	2.592	5,0
Boca	///	1.327	8,4
Boedo	///	1.876	7,6
Caballito	3.022	2.139	7,2
Chacarita	3.064	2.320	8,4
Coghlan	///	2.314	-5,6
Colegiales	3.352	2.528	6,7
Constitución	///	1.295	5,9
Flores	2.578	1.732	5,1
Floresta	///	1.601	-1,9
Liniers	2.371	1.715	-2,0
Monte Castro	///	2.094	8,9
Montserrat	///	1.574	-1,5
Nueva Pompeya	///	1.349	-1,9
Núñez	3.375	2.563	1,2
Palermo	3.916	2.761	6,8
Parque Avellaneda	///	1.315	-0,5
Parque Chacabuco	///	1.958	9,2
Parque Chas	///	2.411	11,8

Continúa

C.6

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.569	7,5
Puerto Madero	///	5.459	0,6
Recoleta	3.402	2.587	5,6
Retiro	///	2.310	-3,7
Saavedra	2.789	2.370	4,7
San Cristóbal	///	1.656	5,0
San Nicolás	///	1.649	-2,5
San Telmo	///	1.810	9,8
Vélez Sarsfield	///	1.580	-3,9
Versalles	///	1.614	-2,6
Villa Crespo	2.771	2.072	9,0
Villa del Parque	2.519	2.049	1,1
Villa Devoto	3.145	2.188	1,1
Villa Gral. Mitre	///	1.784	9,1
Villa Lugano	///	981	4,8
Villa Luro	2.546	1.824	-1,7
Villa Ortúzar	///	2.252	2,9
Villa Pueyrredón	///	1.951	3,8
Villa Santa Rita	///	1.951	9,5
Villa Urquiza	3.091	2.605	8,9

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

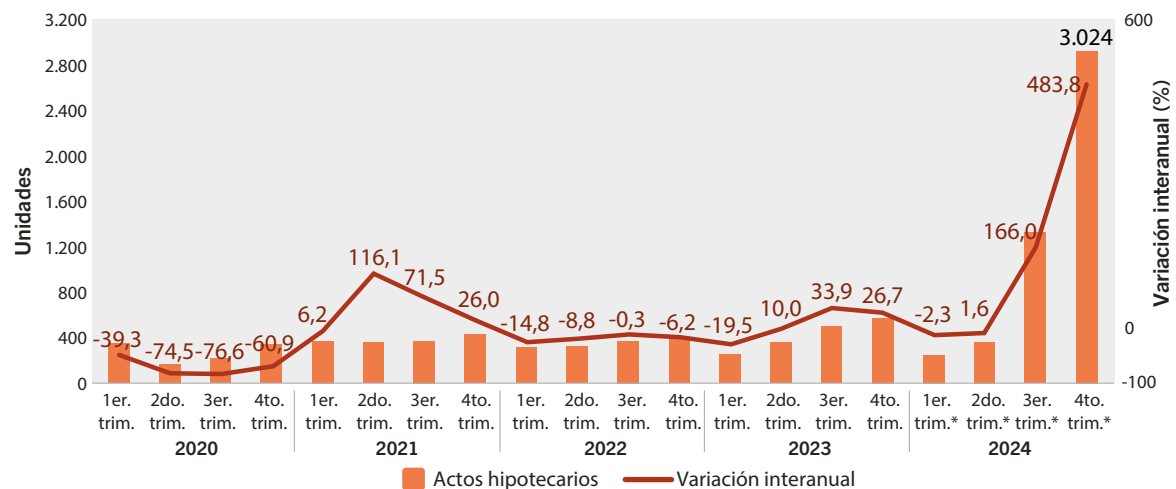
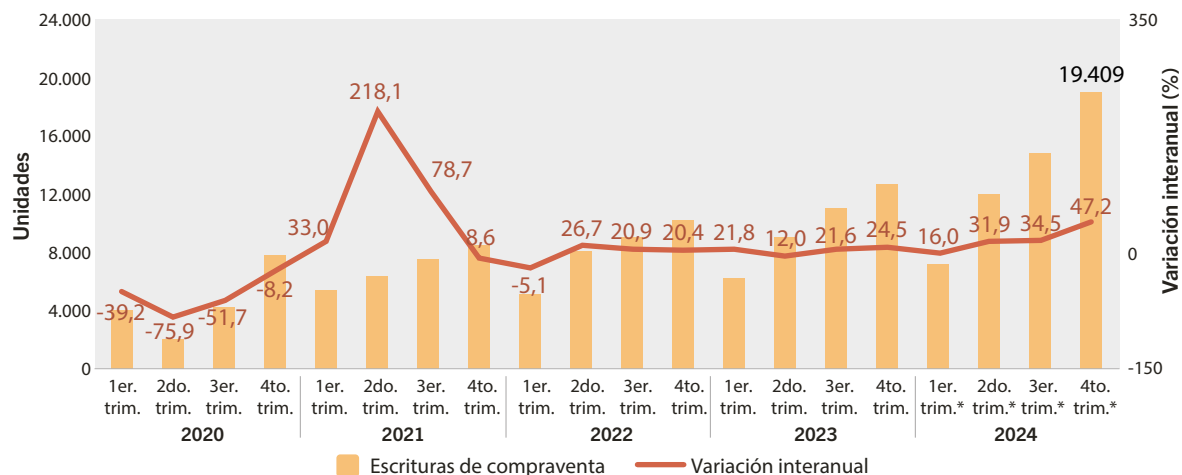
Nota: datos provisorios.

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 2020/4to. 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 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: 19/02/2025

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