

Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Informe
de resultados | **1685**



Agosto de 2022

*Medalla de oro a la calidad
en la Gestión Pública*



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

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 en base a los datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. A continuación, se presentan las observaciones más salientes con énfasis en el segundo trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el segundo trimestre se observó un descenso general en el precio de publicación del metro cuadrado en venta de los departamentos usados y a estrenar, que promedió un 8,0% para el conjunto de la Ciudad¹. Como viene sucediendo, la retracción fue mayor para el segmento de los usados, con variaciones interanuales negativas del 9,4%, 10,5% y 11,1% –para 1, 2 y 3 ambientes, respectivamente–. En el conjunto a estrenar se computaron disminuciones menores –entre el 5,0% y 6,0% según el tipo–. En particular, para las unidades de 3 ambientes usadas y de 1 ambiente a estrenar se consolidó una leve aceleración de la marcha negativa de los precios de publicación.

La trayectoria descendente de los valores de publicación se inició a mediados de 2019 e impactó primero en el segmento de los departamentos usados. Tras la parálisis casi total del mercado inmobiliario durante los trimestres iniciales de la pandemia, el valor de publicación del metro cuadrado aceleró su caída de la mano de un *stock* ofertado cada vez más mayor. El conjunto de avisos de venta del segundo cuarto de 2022 fue un 8,1% mayor al promedio trimestral del año previo debido a una cuantía superior de publicaciones de unidades usadas; mientras que la oferta de departamentos a estrenar se redujo alrededor de un 4,0% respecto del registro medio de 2021.

Es para destacar la creciente incidencia de las unidades usadas dentro del total ofrecido, con una proporción de más de 8 de cada 10 entre abril y junio, en comparación con el 63,0% promedio de 2018/19 y el 76,0% de 2020/21. La sostenida acumulación de unidades usadas es consecuencia directa de las casi nulas posibilidades

de concretar operaciones inmobiliarias en un mercado completamente dolarizado, con fuerte inestabilidad cambiaria, restricciones a la compra de divisas y créditos inexistente. El *sobrestock* se vio potenciado por el flujo de unidades que estaban en locación y se trasladaron a la venta, en un contexto de incertidumbre dada la nueva Ley de Alquileres.

La distribución de los avisos mostró un sesgo lógico hacia comunas y barrios con predominancia de este tipo de viviendas por sobre áreas más periféricas o limitantes con la provincia, con mayor presencia de casas por sobre departamentos. De todas formas, tras la pandemia, comunas relacionadas con los negocios o de áreas céntricas –como la 1, 3, 6 o 7– comenzaron a perder peso relativo dentro de la oferta, a favor de las ubicadas en el corredor norte. En este trimestre, la 14, 13 y 12 explicaron el 35,0% de las publicaciones, en oposición a las tres comunas del sur de la Ciudad (8, 9 y 4) que dieron cuenta de apenas el 6,2% del *stock*.

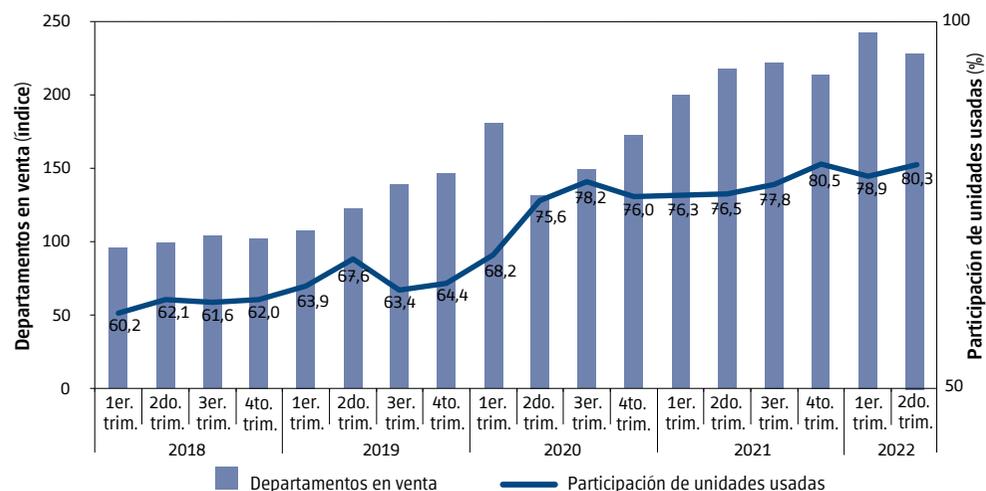
La distribución de precios por comuna acompañó la valuación histórica diferencial de la Ciudad. Los departamentos de la Comuna 14 (Palermo) computaron el valor del metro cuadrado más elevado para todo el universo de usados. En oposición, la Comuna 4 y la 8, de la zona sur, presentaron los menores precios. En el conjunto a estrenar, la exigua oferta de edificaciones nuevas en áreas del sur de la Ciudad explica por qué los registros mínimos corresponden a comunas del centro geográfico porteño. El metro cuadrado más accesible para departamentos a estrenar se verificó, en general, para las unidades publicadas de la Comuna 3 y 10.

Por último, entre abril y junio se llevaron a cabo 8.437 escrituras de compraventa de inmuebles lo que dio lugar a un incremento interanual del 26,7%, luego de un primer trimestre en baja. Se trata de un guarismo similar al promedio trimestral de 2019 pero un 40,0% menor al registro medio de 2018. El panorama se completa con los magros datos de escrituras hipotecarias, las cuales alcanzaron 331 transacciones, equivalentes a una contracción interanual del 8,8%. Hay que recordar que las operaciones con hipoteca se contrajeron fuertemente en 2019 producto del achicamiento del mercado de créditos (en especial de la modalidad crediticia en Unidades de Valor Adquisitivo), con un promedio para 2021 de apenas una décima parte del nivel medio de 2017/18.

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

Caracterización de la oferta de departamentos

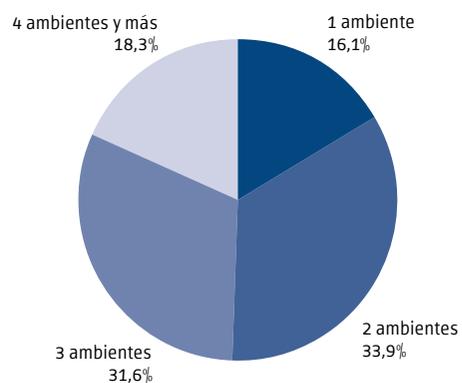
Gráfico 1 Departamentos en venta (Índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires, 1er. trimestre de 2018/2do. trimestre de 2022



Nota: datos provisorios.

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

Gráfico 2 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires, 2do. trimestre de 2022

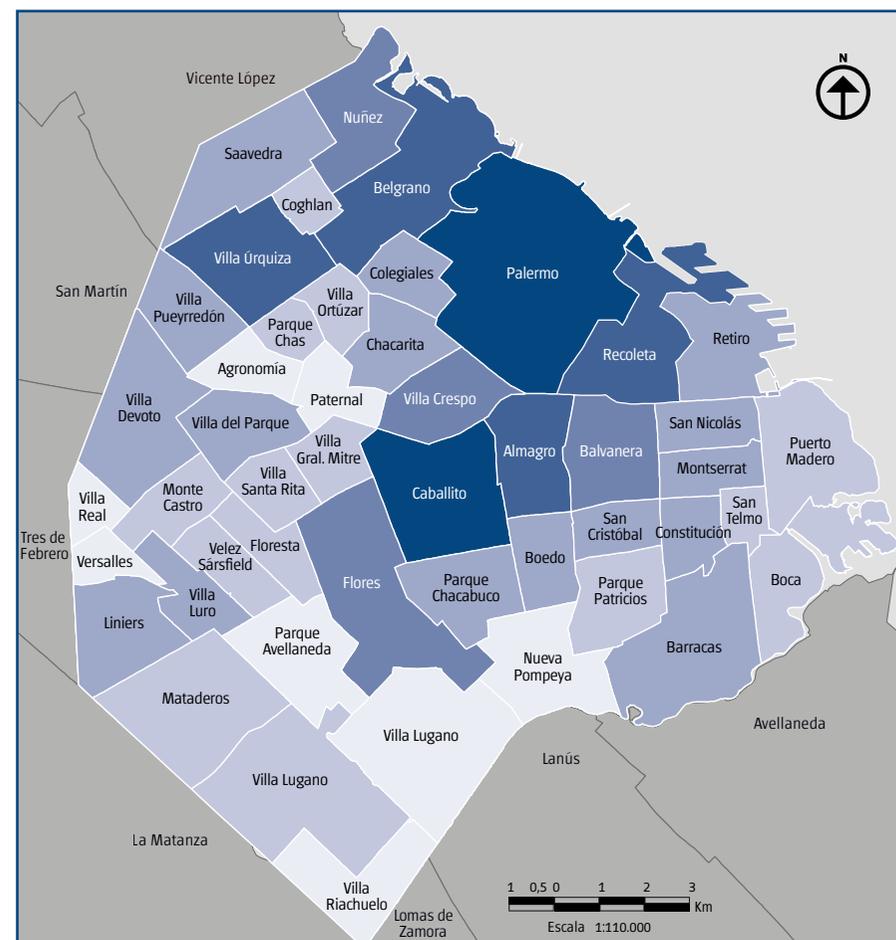


Nota: datos provisorios.

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.

Mapa 1 Participación porcentual de departamentos en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires, 2do. trimestre de 2022



Participación de departamentos en venta



Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 1 Distribución porcentual de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Comuna	Participación
	(%)
Total	100,0
Comuna 1	8,7
Comuna 2	7,5
Comuna 3	6,4
Comuna 4	2,8
Comuna 5	6,6
Comuna 6	8,0
Comuna 7	5,5
Comuna 8	0,8
Comuna 9	2,6
Comuna 10	4,1
Comuna 11	5,2
Comuna 12	9,5
Comuna 13	12,6
Comuna 14	12,9
Comuna 15	6,8

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*.

Cuadro 2 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	16,1	33,9	31,6	18,3	100,0	80,3	19,7
Comuna 1	100,0	20,3	31,7	30,8	17,2	100,0	88,8	11,2
Comuna 2	100,0	14,9	26,6	29,2	29,4	100,0	89,1	10,9
Comuna 3	100,0	16,0	33,4	33,3	17,4	100,0	91,6	8,4
Comuna 4	100,0	12,6	33,9	38,8	14,7	100,0	85,3	14,7
Comuna 5	100,0	17,3	35,9	32,3	14,5	100,0	79,0	21,0
Comuna 6	100,0	10,8	32,3	34,1	22,8	100,0	79,7	20,3
Comuna 7	100,0	14,7	32,0	33,3	20,0	100,0	80,2	19,8
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	15,6	36,4	36,8	11,2	100,0	67,8	32,2
Comuna 10	100,0	16,9	37,8	31,9	13,5	100,0	72,5	27,5
Comuna 11	100,0	15,3	36,8	32,6	15,3	100,0	73,9	26,1
Comuna 12	100,0	18,2	40,0	30,7	11,0	100,0	71,6	28,4
Comuna 13	100,0	13,1	32,5	31,5	22,9	100,0	80,2	19,8
Comuna 14	100,0	17,5	33,4	28,3	20,8	100,0	80,0	20,0
Comuna 15	100,0	22,0	38,2	28,2	11,6	100,0	76,2	23,8

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

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

Cuadro 3 Precio promedio del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta y variación porcentual interanual; tamaño (m²), antigüedad (años) y precio (dólares) por unidad. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

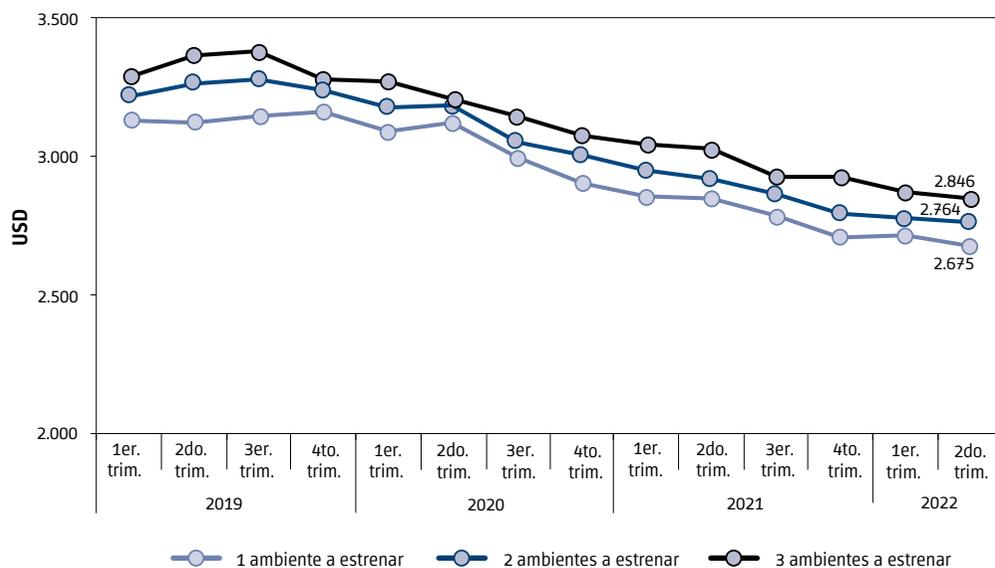
Departamentos	Precio del metro cuadrado		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)	
	(USD)	Variación interanual (%)				
A estrenar	1 ambiente	2.675	-6,1	34	///	90.950
	2 ambientes	2.764	-5,2	45	///	124.380
	3 ambientes	2.846	-6,0	70	///	199.220
Usados	1 ambiente	2.347	-9,4	32	20	75.104
	2 ambientes	2.221	-10,5	42	29	93.282
	3 ambientes	2.155	-11,1	65	37	140.075

/// 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.

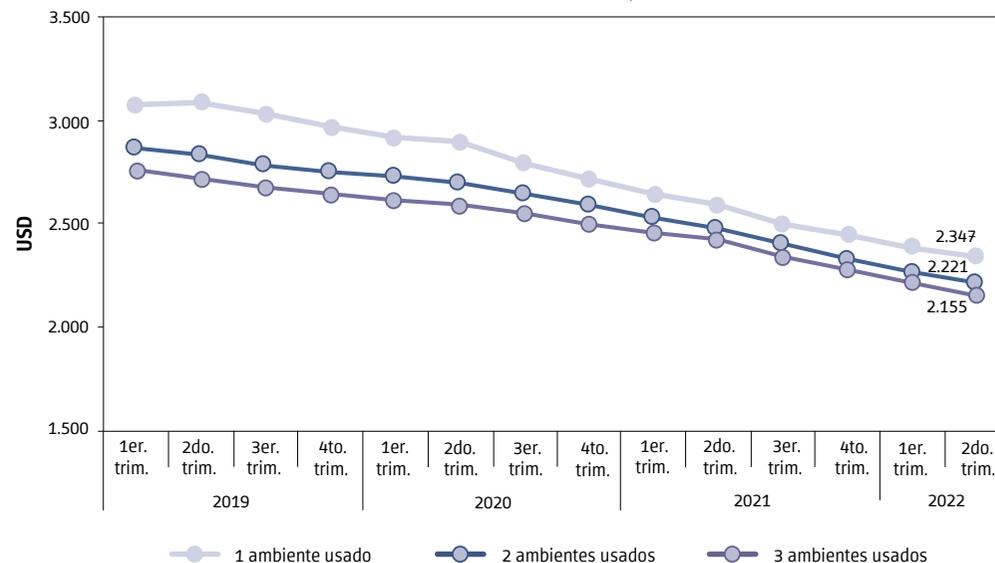
Gráfico 3 Precio promedio del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019/2do. trimestre de 2022



Nota: datos provisorios.

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

Gráfico 4 Precio promedio del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019/2do. trimestre de 2022



Nota: datos provisorios.

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

Los barrios del corredor norte como Palermo, Belgrano, Recoleta y Núñez ostentaron las mayores valorizaciones, tanto para unidades usadas como a estrenar. La excepción está dada por el exclusivo barrio de Puerto Madero, toda vez que informó precio. A modo de ejemplo, en abril/junio los departamentos de 2 ambientes usados del lujoso barrio porteño prácticamente duplicaron el valor medio de las unidades de Palermo.

La mayor cobertura de precios se logró en el conjunto de los usados; en particular para los 3 ambientes, 41 barrios computaron precios de referencia. Por el contrario, el segmento de los 3 a estrenar alcanzó la menor cobertura geográfica, con solo 18 barrios con información del valor del metro cuadrado.

Las valuaciones mínimas en el segmento de unidades usadas correspondieron a barrios del sur como Villa Lugano, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios, Constitución y Parque Avellaneda. Para los nuevos departamentos, los registros más bajos se encontraron en áreas como San Cristóbal, Monte Castro y Mataderos, por mencionar algunas.

En un contexto de bajas generalizadas del precio del metro cuadrado de usados, sobresalen las retracciones de Boedo y Retiro (1 ambiente); Boca, Coghlan y Agronomía (2 ambientes) y Villa Gral. Mitre, Villa Pueyrredón y San Nicolás (3 ambientes), que superaron el 14,0% en todos los casos.

Cuadro 4 Precio promedio del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 1 ambiente. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.675	2.347	-9,4
Almagro	2.544	2.205	-9,9
Balvanera	2.480	1.923	-10,4
Barracas	///	2.117	-4,2
Belgrano	3.380	2.727	-10,1
Boca	///	1.634	-10,3
Boedo	2.282	1.967	-14,9
Caballito	2.499	2.324	-10,3
Chacarita	///	2.501	-10,0
Coghlan	///	2.405	-5,3
Colegiales	2.970	2.677	-8,7
Constitución	///	1.888	-6,1
Flores	2.296	2.060	-10,2
Floresta	///	2.023	-8,1
Liniers	2.426	1.970	-6,5
Mataderos	///	1.924	-1,6
Monte Castro	2.343	2.171	-7,5
Montserrat	2.374	2.109	-9,1
Núñez	2.972	2.825	-7,5
Palermo	3.090	2.824	-9,3
Parque Chacabuco	///	2.270	-5,4
Parque Chas	///	2.191	-8,3
Parque Patricios	///	1.839	-11,5
Recoleta	3.163	2.664	-6,9
Retiro	///	2.338	-14,1
Saavedra	2.684	2.391	-10,6
San Cristóbal	2.184	1.886	-9,0
San Nicolás	2.616	1.914	-10,0
San Telmo	///	2.386	-1,5
Villa Crespo	2.580	2.321	-9,5
Villa del Parque	2.416	2.208	-6,6
Villa Devoto	2.582	2.430	-7,9
Villa Gral. Mitre	///	2.073	-11,0
Villa Luro	2.350	2.139	-9,9

Continúa

Cuadro 4 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Villa Ortúzar	///	2.275	-11,2
Villa Pueyrredón	///	2.279	-6,4
Villa Santa Rita	///	2.078	-12,3
Villa Urquiza	2.702	2.488	-9,7

/// 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 Argenprop.

Cuadro 5 Precio promedio del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.764	2.221	-10,5
Agronomía	///	2.049	-14,7
Almagro	2.736	2.024	-10,1
Balvanera	2.383	1.702	-12,7
Barracas	///	1.987	-10,5
Belgrano	3.215	2.648	-9,1
Boca	///	1.493	-17,6
Boedo	2.468	1.908	-12,9
Caballito	2.727	2.212	-9,9
Chacarita	2.890	2.229	-8,8
Coghlan	2.787	2.442	-15,5
Colegiales	2.750	2.448	-12,7
Constitución	///	1.537	-7,7
Flores	2.416	1.931	-10,3
Floresta	///	1.696	-11,3
Liniers	2.496	1.876	-8,2
Mataderos	2.366	1.963	-3,3
Monte Castro	2.346	2.114	-9,8
Montserrat	///	1.788	-12,9
Nueva Pompeya	///	1.576	-2,0
Núñez	3.069	2.700	-11,7
Palermo	3.205	2.748	-7,0

Continúa

Cuadro 5 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Avellaneda	///	1.695	-8,5
Parque Chacabuco	///	2.145	-8,2
Parque Chas	2.512	2.315	-12,8
Parque Patricios	///	1.914	-7,9
Puerto Madero	///	5.477	-2,5
Recoleta	3.336	2.528	-10,9
Retiro	///	2.325	-9,8
Saavedra	2.564	2.439	-10,5
San Cristóbal	///	1.807	-11,8
San Nicolás	///	1.843	-10,2
San Telmo	///	1.997	-4,6
Vélez Sarsfield	2.452	1.830	-9,3
Villa Crespo	2.659	2.166	-9,9
Villa del Parque	2.374	2.155	-8,8
Villa Devoto	2.672	2.156	-11,5
Villa Gral. Mitre	///	1.866	-8,9
Villa Luro	2.502	2.099	-7,4
Villa Ortúzar	2.710	2.335	-9,4
Villa Pueyrredón	2.418	2.238	-9,3
Villa Santa Rita	2.352	1.962	-8,9
Villa Urquiza	2.752	2.527	-9,4

/// 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 Argenprop.

Cuadro 6 Precio promedio del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.846	2.155	-11,1
Almagro	2.713	1.971	-11,6
Balvanera	2.439	1.654	-12,0
Barracas	///	2.063	-8,3
Belgrano	3.374	2.550	-10,1
Boca	///	1.400	-14,5

Continúa

Cuadro 6 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Boedo	2.533	1.888	-14,9
Caballito	2.758	2.162	-10,7
Chacarita	///	2.249	-6,0
Coghlan	///	2.478	-11,0
Colegiales	2.930	2.368	-12,6
Constitución	///	1.461	-8,0
Flores	2.462	1.849	-6,2
Floresta	///	1.712	-10,0
La Paternal	///	1.601	-15,0
Liniers	2.560	1.948	-5,9
Mataderos	2.423	1.743	-8,7
Monte Castro	2.463	2.119	-6,4
Montserrat	///	1.684	-9,6
Nueva Pompeya	///	1.426	-9,7
Núñez	3.280	2.694	-7,0
Palermo	3.512	2.715	-7,6
Parque Avellaneda	///	1.437	-8,1
Parque Chacabuco	///	2.020	-8,6
Parque Patricios	///	1.659	-10,4
Puerto Madero	5.667	5.143	-1,0
Recoleta	2.962	2.517	-9,8
Retiro	///	2.547	-10,2
Saavedra	2.602	2.406	-11,3
San Cristóbal	///	1.718	-11,7
San Nicolás	///	1.669	-15,5
San Telmo	///	1.872	-6,0
Vélez Sarsfield	///	1.813	-8,8
Villa Crespo	///	2.052	-11,1
Villa del Parque	2.450	2.022	-10,5
Villa Devoto	2.941	2.349	-7,4
Villa Gral. Mitre	///	1.764	-15,7
Villa Lugano	///	1.019	-9,5
Villa Ortúzar	///	2.295	-9,4
Villa Pueyrredón	///	2.032	-15,6
Villa Santa Rita	///	1.936	-12,1
Villa Urquiza	2.885	2.554	-9,5

/// 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 Argenprop.

Cuadro 7 Precio promedio del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	2.675	2.764	2.846	2.347	2.221	2.155
Comuna 1	///	///	///	///	2.382	2.352
Comuna 2	3.163	3.336	2.962	2.664	2.528	2.517
Comuna 3	2.341	2.332	2.461	1.912	1.727	1.667
Comuna 4	2.318	2.519	2.587	1.834	1.817	1.724
Comuna 5	2.482	2.633	2.643	2.163	2.000	1.957
Comuna 6	2.499	2.727	2.758	2.324	2.212	2.162
Comuna 7	2.316	2.460	2.502	2.143	1.992	1.897
Comuna 8	///	///	///	///	1.442	1.071
Comuna 9	2.371	2.426	2.498	1.915	1.868	1.786
Comuna 10	2.302	2.400	2.517	2.103	1.955	1.891
Comuna 11	2.432	2.509	2.705	2.227	2.073	2.078
Comuna 12	2.661	2.675	2.807	2.428	2.461	2.445
Comuna 13	3.178	3.097	3.270	2.749	2.622	2.553
Comuna 14	3.090	3.205	3.512	2.824	2.748	2.715
Comuna 15	2.526	2.686	2.742	2.335	2.196	2.110

/// 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

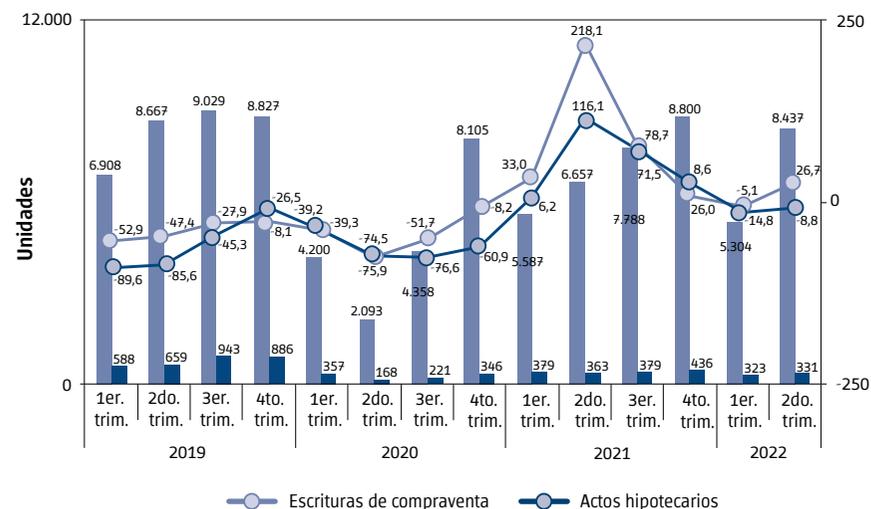
Cuadro 8 Escrituras de compraventa de inmuebles, actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021/2do. trimestre de 2022

Trimestre	Escrituras de compraventa		Actos hipotecarios	
	Unidades	Variación interanual (%)	Unidades	Variación interanual (%)
2/2021	6.657	218,1	363	116,1
3/2021	7.788	78,7	379	71,5
4/2021	8.800	8,6	436	26,0
1/2022	5.304	-5,1	323	-14,8
2/2022	8.437	26,7	331	-8,8

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.

Gráfico 5 Escrituras de compraventa de inmuebles, actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019/2do. trimestre de 2022



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.