

Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Informe
de resultados | **1738**



Marzo de 2023

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



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 eje en el cuarto trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el cuarto 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 7,6% para el conjunto de la Ciudad¹. Como viene sucediendo, la retracción fue mayor para el segmento de los usados, 1,7 puntos porcentuales –p.p.– sobre los a estrenar, con variaciones interanuales negativas entre el 7,0% y el 9,5%. En el conjunto nuevo se computaron disminuciones menores, entre el 6,3% y el 7,5%. Se observa una estabilidad relativa en el ritmo de caída de los precios de las publicaciones a estrenar, mientras que se ralentiza levemente el descenso de los valores de oferta de las unidades usadas respecto del trimestre anterior.

La trayectoria descendente de los valores de publicación se inició a mediados de 2019 pero aceleró su caída tras la parálisis que sufrió el sector durante los trimestres iniciales de la pandemia, de la mano de un *stock* ofertado cada vez más mayor. El conjunto de avisos de venta del cuarto trimestre fue un 5,2% mayor que el del año previo, no obstante, alejado del registro máximo de la serie alcanzado en los primeros tres meses de 2022 –con casi 50.000 publicaciones–.

La incidencia de las unidades usadas se mantuvo estable con respecto al período anterior y alcanzó una proporción del 77,9%, similar al registro promedio del bienio 2020/21. La sostenida acumulación de unidades usadas es consecuencia directa de las dificultades para concretar operaciones inmobiliarias en un mercado completamente dolarizado, con fuerte inestabilidad cambiaria, restricciones a la compra de divisas y créditos inexistentes.

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 vigencia de la nueva Ley de Alquileres.

La distribución de los avisos mostró un sesgo lógico hacia comunas y barrios con predominancia de edificios por sobre áreas más periféricas o limitantes con la provincia, con mayor presencia de casas. De todas formas, tras la pandemia, comunas relacionadas con los negocios o correspondientes con 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, las Comunas 13, 14 y 1 explicaron el 33,3% de las publicaciones, en oposición a las tres comunas del sur de la Ciudad (8, 9 y 4) que dieron cuenta de apenas el 6,8% del *stock*.

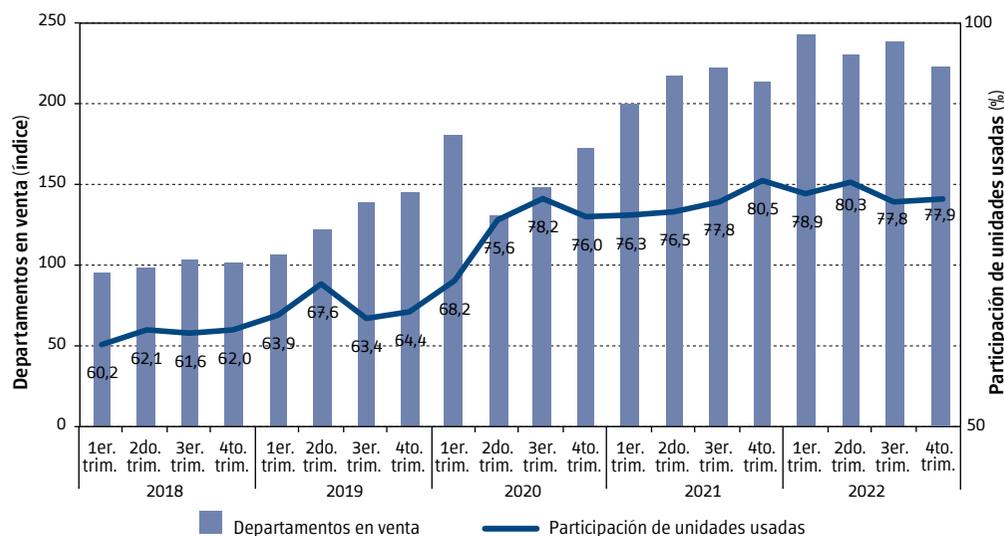
La distribución de precios de publicación por comuna acompañó la valuación histórica diferencial de la Ciudad. Los departamentos de la Comuna 14 (Palermo) computaron el valor del metro cuadrado más elevado para todo el universo de usados. En oposición, las Comunas 4 y 8 de la zona Sur presentaron los menores precios. En el conjunto a estrenar, también se destaca por su precio la Comuna 14 en unidades de 1 y 3 ambientes junto a la 2 (Recoleta) en las de 1 dormitorio. Por su parte, el metro cuadrado más accesible para departamentos a estrenar se verificó, en general, para las unidades publicadas en los barrios de las Comunas 4 y 3.

Por último, entre octubre y diciembre se llevaron a cabo 10.596 escrituras de compraventa de inmuebles lo que dio lugar a un crecimiento interanual del 20,4%, consolidando la tendencia al alza de los dos trimestres previos. La lenta recuperación de las operaciones de compraventa de propiedades se verifica en simultáneo con los exiguos datos de escrituras hipotecarias, las cuales alcanzaron solo 409 transacciones, con un descenso interanual del 6,2%. Hay que recordar que los actos 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 2022 de menos de la mitad del nivel medio de 2019.

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

Caracterización de la oferta de departamentos

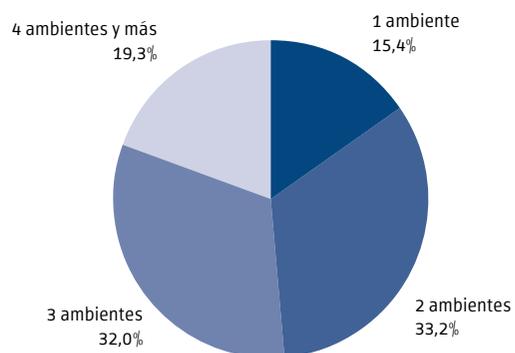
Gráfico 1 Departamentos en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2018/4to. trimestre de 2022



Nota: datos provisionarios.

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

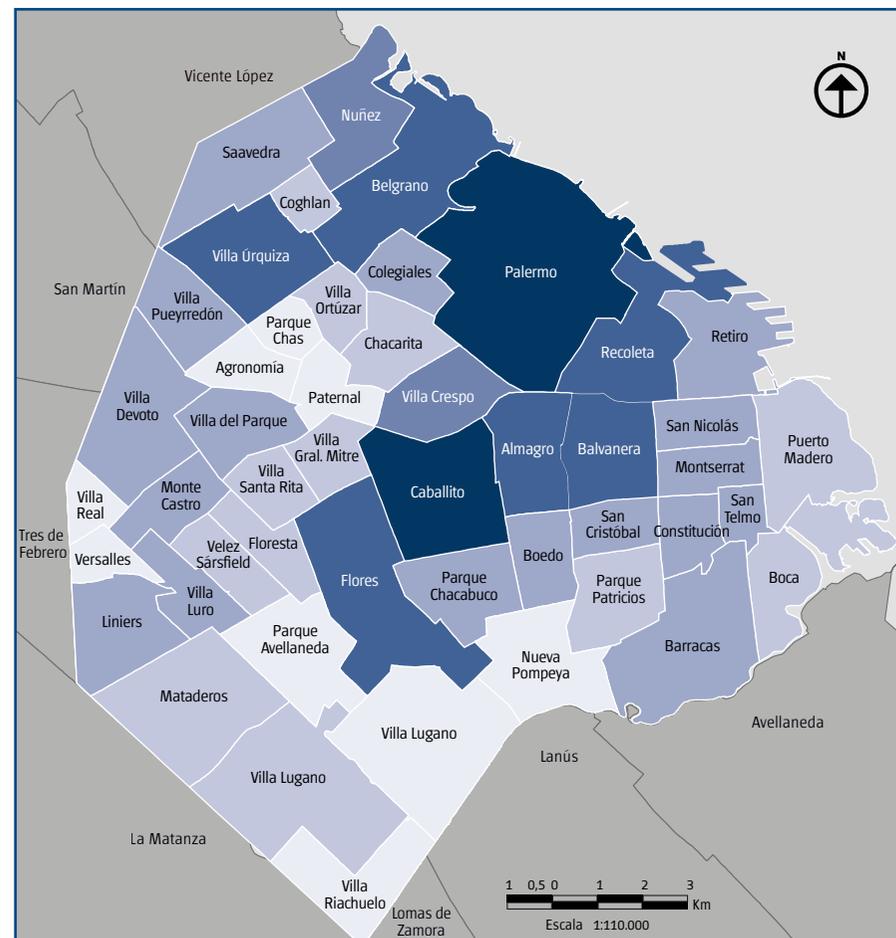
Gráfico 2 Distribución porcentual de departamentos en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022



Nota: datos provisionarios.

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. 4to. trimestre de 2022



Participación de departamentos en venta



Nota: datos provisionarios.

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. 4to. trimestre de 2022

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

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. 4to. trimestre de 2022

Comuna	Total	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes y más	Total	Usados	A estrenar
Total	100,0	15,4	33,2	32,0	19,3	100,0	77,9	22,1
Comuna 1	100,0	18,4	32,5	30,8	18,3	100,0	87,2	12,8
Comuna 2	100,0	13,6	25,2	29,5	31,7	100,0	87,7	12,3
Comuna 3	100,0	16,8	33,8	32,3	17,1	100,0	86,2	13,8
Comuna 4	100,0	13,0	31,6	39,5	15,9	100,0	82,4	17,6
Comuna 5	100,0	17,1	35,4	32,2	15,3	100,0	79,4	20,6
Comuna 6	100,0	11,0	30,5	33,1	25,4	100,0	79,2	20,8
Comuna 7	100,0	12,5	31,7	34,8	21,0	100,0	76,0	24,0
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	15,5	37,0	36,1	11,3	100,0	61,2	38,8
Comuna 10	100,0	17,0	38,0	31,7	13,3	100,0	69,1	30,9
Comuna 11	100,0	14,6	35,6	33,8	15,9	100,0	69,2	30,8
Comuna 12	100,0	18,0	39,8	31,3	10,9	100,0	69,6	30,4
Comuna 13	100,0	12,5	31,3	32,6	23,7	100,0	78,9	21,1
Comuna 14	100,0	16,7	32,0	28,7	22,6	100,0	77,5	22,5
Comuna 15	100,0	20,7	37,6	28,1	13,5	100,0	71,6	28,4

/// 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. 4to. trimestre de 2022

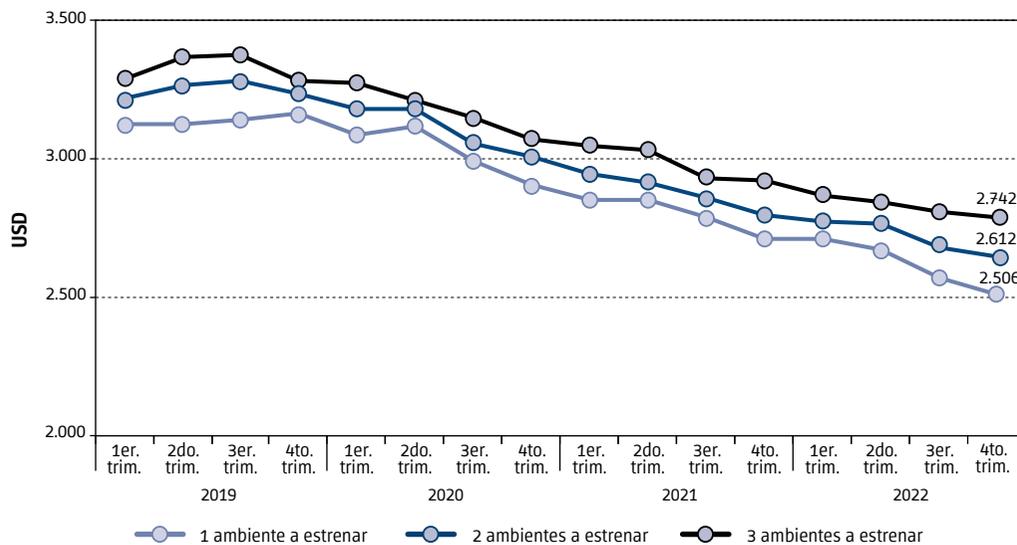
Departamentos	Precio del metro cuadrado		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)	
	(USD)	Variación interanual (%)				
A estrenar	1 ambiente	2.506	-7,5	34	///	85.204
	2 ambientes	2.612	-6,5	46	///	120.152
	3 ambientes	2.742	-6,3	69	///	189.198
Usados	1 ambiente	2.277	-7,0	32	20	72.864
	2 ambientes	2.125	-8,8	42	30	89.250
	3 ambientes	2.065	-9,5	65	37	134.225

/// *Data 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*.

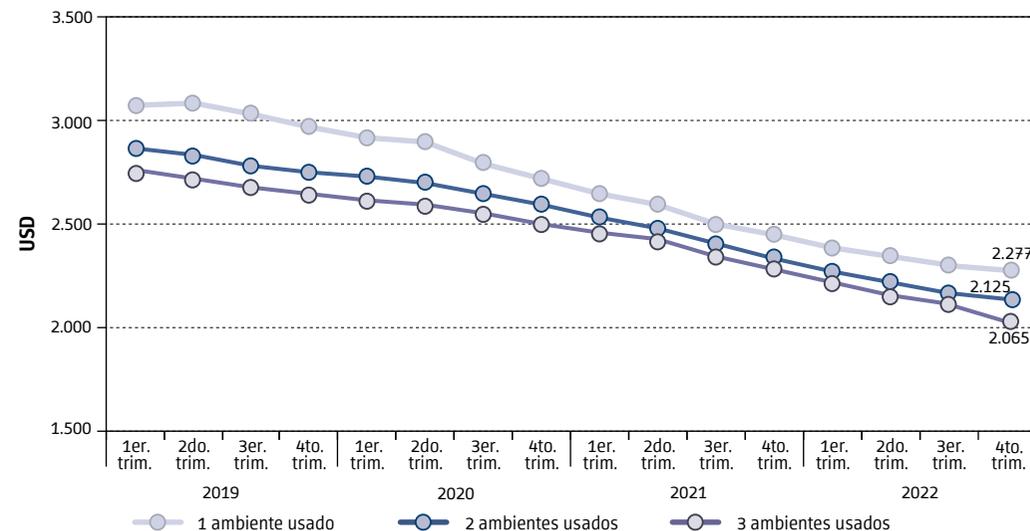
Gráfico 3 Precio promedio del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019/4to. trimestre de 2022



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 2019/4to. 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 en usados y a estrenar, seguidos en segundo término por áreas de posterior desarrollo inmobiliario como Villa Urquiza, Colegiales y Coghlan.

La mayor cobertura de precios se logró en el conjunto de los usados y en particular para los 2 ambientes, con 43 barrios que computaron precios de referencia. Por el contrario, el segmento de 1 ambiente a estrenar alcanzó la menor cobertura geográfica, con solo 21 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, Boedo y Monte Castro, por mencionar algunas.

En un contexto de caídas de precio del metro cuadrado de usados, sobresalen las retracciones de Villa Gral. Mitre, Boca y Monte Castro (1 ambiente); La Paternal, Villa Lugano y Parque Patricios (2 ambientes) y Agronomía, Boca y Vélez Sarsfield (3 ambientes), que superaron el 12,0% en todos los casos.

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

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.506	2.277	-7,0
Almagro	2.338	2.143	-7,7
Balvanera	2.238	1.802	-9,6
Barracas	///	2.056	-5,4
Belgrano	3.168	2.615	-8,5
Boca	///	1.413	-12,6
Boedo	2.116	1.926	-11,9
Caballito	2.348	2.203	-10,0
Chacarita	///	2.491	-5,3
Coghlan	///	2.382	-4,7
Colegiales	2.909	2.622	-5,0
Constitución	2.118	1.878	-1,6
Flores	2.180	2.007	-7,5
Floresta	///	1.992	-5,2
Liniers	2.269	1.927	-7,5
Mataderos	///	1.712	-9,2
Monte Castro	2.181	2.024	-12,4
Palermo	3.092	2.817	-4,4
Parque Chacabuco	///	2.150	-7,9
Parque Chas	///	2.162	-6,4
Parque Patricios	///	1.784	-10,1
Recoleta	2.961	2.602	-5,2
Retiro	///	2.323	-7,0
Saavedra	2.497	2.420	-5,3
San Cristóbal	1.979	1.782	-10,8
San Nicolás	2.411	1.907	-5,5
Vélez Sarsfield	///	2.021	-5,3
Villa Crespo	2.447	2.267	-5,1
Villa del Parque	2.241	2.086	-9,2
Villa Devoto	2.423	2.297	-4,5
Villa Gral. Mitre	///	1.992	-13,4
Villa Luro	2.254	2.078	-7,2
Villa Devoto	2.540	2.284	-9,1
Villa Gral. Mitre	///	2.103	-7,8
Villa Luro	2.237	2.098	-8,3

Continúa

Cuadro 4 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Villa Ortúzar	2.419	2.221	-6,3
Villa Pueyrredón	///	2.177	-10,3
Villa Santa Rita	///	2.105	-1,8
Villa Urquiza	2.681	2.405	-7,2

/// 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. 4to. trimestre de 2022

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.612	2.125	-8,8
Agronomía	///	1.973	-6,1
Almagro	2.512	1.950	-7,5
Balvanera	2.222	1.638	-8,8
Barracas	2.550	1.826	-8,9
Belgrano	3.163	2.565	-6,2
Boca	///	1.493	-6,0
Boedo	2.282	1.863	-8,9
Caballito	2.595	2.134	-7,8
Chacarita	///	2.092	-13,0
Coghlan	2.748	2.403	-9,2
Colegiales	///	2.360	-5,9
Constitución	///	1.476	-6,1
Flores	2.329	1.828	-9,7
Floresta	///	1.651	-8,5
La Paternal	///	1.630	-20,4
Liniers	2.276	1.785	-10,0
Mataderos	2.302	1.936	-1,3
Monte Castro	2.189	2.016	-7,7
Montserrat	///	1.714	-9,2
Nueva Pompeya	///	1.428	-10,9
Núñez	2.977	2.662	-8,8
Palermo	3.189	2.731	-4,1
Parque Avellaneda	///	1.654	-9,0
Parque Chacabuco	2.366	2.099	-6,9

Continúa

Estadísticas económicas

Cuadro 5 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Chas	2.394	2.141	-5,9
Parque Patricios	///	1.723	-13,5
Recoleta	///	2.464	-6,1
Retiro	///	2.223	-5,9
Saavedra	2.560	2.445	-5,4
San Cristóbal	1.968	1.773	-8,5
San Nicolás	///	1.795	-8,2
San Telmo	///	1.933	-5,1
Vélez Sarsfield	///	1.661	-12,3
Villa Crespo	2.456	2.022	-10,6
Villa del Parque	2.292	2.101	-5,3
Villa Devoto	2.544	2.095	-8,4
Villa Gral. Mitre	///	1.770	-13,4
Villa Lugano	///	1.218	-16,9
Villa Luro	2.330	2.026	-7,8
Villa Ortúzar	2.562	2.396	-2,3
Villa Pueyrredón	2.368	2.202	-9,8
Villa Santa Rita	2.208	1.965	-7,0
Villa Urquiza	2.725	2.472	-7,5

/// 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 6 Precio promedio del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.742	2.065	-9,5
Agronomía	///	1.910	-16,1
Almagro	2.550	1.858	-12,8
Balvanera	2.384	1.561	-11,2
Barracas	2.455	1.905	-10,1
Belgrano	3.403	2.512	-6,0
Boca	///	1.323	-14,1
Boedo	2.489	1.869	-6,9
Caballito	2.787	2.071	-9,5

Continúa

Cuadro 6 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Chacarita	///	2.057	-10,8
Coghlan	///	2.371	-12,0
Colegiales	2.903	2.309	-9,1
Constitución	///	1.364	-12,0
Flores	2.350	1.775	-6,5
Floresta	///	1.720	-6,2
La Paternal	///	1.608	-12,0
Liniers	2.399	1.806	-8,7
Mataderos	2.370	///	0,9
Monte Castro	2.382	1.857	-9,7
Montserrat	///	1.602	-9,0
Nueva Pompeya	///	1.408	-10,1
Núñez	3.129	2.614	-7,1
Palermo	3.451	2.690	-4,2
Parque Avellaneda	///	1.383	-6,4
Parque Chacabuco	2.599	1.927	-11,0
Parque Chas	///	2.360	-5,4
Parque Patricios	///	1.550	-6,4
Puerto Madero	5.914	///	0,0
Recoleta	2.969	2.450	-6,8
Retiro	///	2.480	-5,0
Saavedra	2.630	2.358	-7,6
San Cristóbal	///	1.648	-11,9
San Nicolás	///	1.648	-9,6
San Telmo	///	1.793	-7,9
Vélez Sarsfield	///	1.713	-13,1
Villa Crespo	2.696	1.938	-9,1
Villa del Parque	2.385	1.995	-9,3
Villa Devoto	2.879	2.282	-5,1
Villa Gral. Mitre	///	1.660	-8,1
Villa Lugano	///	999	-6,3
Villa Luro	2.528	1.963	-5,7
Villa Ortúzar	///	2.358	-5,9
Villa Pueyrredón	2.418	1.979	-8,6
Villa Santa Rita	///	1.954	-6,6
Villa Urquiza	2.833	2.498	-6,9

/// 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. 4to. trimestre de 2022

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	2.506	2.612	2.742	2.277	2.125	2.065
Comuna 1					2.268	
Comuna 2	2.961	3.313	2.969	2.602	2.464	2.450
Comuna 3	2.087	2.097	2.308	1.796	1.671	1.579
Comuna 4	2.074	2.330	2.401	1.692	1.691	1.620
Comuna 5	2.288	2.413	2.524	2.099	1.931	1.860
Comuna 6	2.348	2.595	2.787	2.203	2.134	2.071
Comuna 7	2.241	2.337	2.412	2.060	1.900	1.815
Comuna 8					1.337	1.053
Comuna 9	2.126	2.267	2.388	1.836	1.802	1.708
Comuna 10	2.169	2.229	2.395	2.028	1.851	1.823
Comuna 11	2.241	2.375	2.590	2.136	2.023	2.033
Comuna 12	2.563	2.649	2.732	2.363	2.421	2.387
Comuna 13	3.008	3.065	3.251	2.685	2.549	2.494
Comuna 14	3.092	3.189	3.451	2.817	2.731	2.690
Comuna 15	2.437	2.487	2.535	2.277	2.062	2.000

||| 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. 4to. trimestre de 2021/4to. trimestre de 2022

Trimestre	Escrituras de compraventa		Actos hipotecarios	
	Unidades	Variación interanual (%)	Unidades	Variación interanual (%)
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
3/2022	9.416	20,9	378	-0,3
4/2022	10.596	20,4	409	-6,2

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 2019/4to. 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.