

# Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1789**



Agosto de 2023

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



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

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 segundo trimestre de 2023 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

## Principales resultados

En el segundo trimestre de 2023 se observó un descenso generalizado en el precio de publicación del metro cuadrado en venta de los departamentos usados y a estrenar, que promedió un 5,5% para el conjunto de la Ciudad<sup>1</sup>. En términos interanuales, se trató de una nueva desaceleración de la caída, por cuarto período sucesivo, traccionada sobre todo por las menores retracciones de los usados – entre el 4,0% y 6,5%– que en este período promediaron bajas algo más leves que los departamentos a estrenar – entre el 4,6% y 6,8%–. No obstante, la marcha intertrimestral continuó a la baja para todos los segmentos, siendo que los precios de publicación del trimestre se ubicaron por debajo de los valores de oferta del primer parcial de 2023.

La lenta recuperación de las operaciones de compraventa todavía no muestra correlato sobre el *stock* de propiedades publicadas, que continuó en valores récord para la serie. Para tomar dimensión del fenómeno, el conjunto ofertado en el segundo trimestre de 2023 fue casi 2,5 veces el promedio de publicaciones trimestrales de 2018 y se ubicó muy cerca del registro máximo de enero/marzo de 2022. Durante la pandemia la proporción de unidades usadas sufrió una fuerte suba, con una tendencia en alza todavía en 2021 que se estabilizó al año siguiente. En el período estudiado, las publicaciones de

departamentos usados representaron el 79,1%, algo por encima del registro promedio de 2022.

La distribución de las publicaciones mostró un sesgo lógico hacia comunas y barrios con predominancia de edificios por sobre áreas que presentan mayor presencia de casas, periféricas o limitantes con la provincia. En este trimestre, las Comunas 13, 14 y 1 explicaron la tercera parte de las publicaciones, en oposición a las comunas del sur de la Ciudad (8, 9 y 4) que dieron cuenta de apenas el 7,0% del *stock*. La pérdida de participación relativa de comunas relacionadas con los negocios o correspondientes con áreas céntricas a favor de las ubicadas en el corredor norte, que tuvo lugar como consecuencia de la pandemia, parece haberse estabilizado.

La distribución de precios de publicación se dio acorde a la valuación histórica de la Ciudad. Los departamentos de la Comuna 14 (Palermo) computaron el valor del metro cuadrado más elevado en prácticamente todos los segmentos estudiados, con la excepción de 2 ambientes a estrenar que mostró su máximo precio en la Comuna 2 (Recoleta). En tanto, las Comunas 4 y 10 presentaron los menores precios en unidades nuevas, mientras que el metro cuadrado más accesible para departamentos usados se verificó, en general, para las unidades publicadas en las Comunas 4 y 8.

Por último, entre abril y junio se llevaron a cabo 9.446 escrituras de compraventa de inmuebles en la Ciudad, equivalentes a un incremento interanual del 12,0% que consolidó la tendencia al alza de los cuatro trimestres previos, aunque a un ritmo de crecimiento menor a los anteriores. Se trató de una lenta recuperación de las operaciones de compraventa que todavía se encuentran muy lejos del valor promedio de referencia para 2017/2018, de alrededor de 15.000 transacciones trimestrales. En el caso de las escrituras con hipoteca, la cuantía de 364 operaciones del trimestre representó apenas una décima parte del registro medio para el mismo bienio. Sin embargo, se trató de la primera variación interanual positiva –10%– tras cinco períodos consecutivos de caídas.

<sup>1</sup> Corresponde al promedio simple de las variaciones interanuales por ambiente y tipo.

# Caracterización de la oferta de departamentos

## G.1

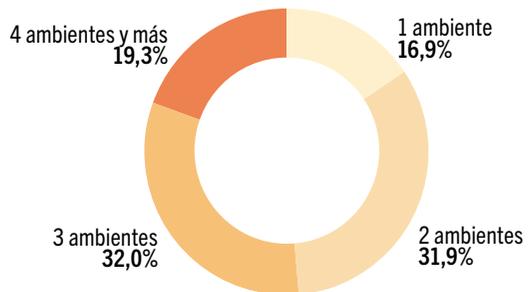
Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/ 2do. trimestre de 2023



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

## G.2

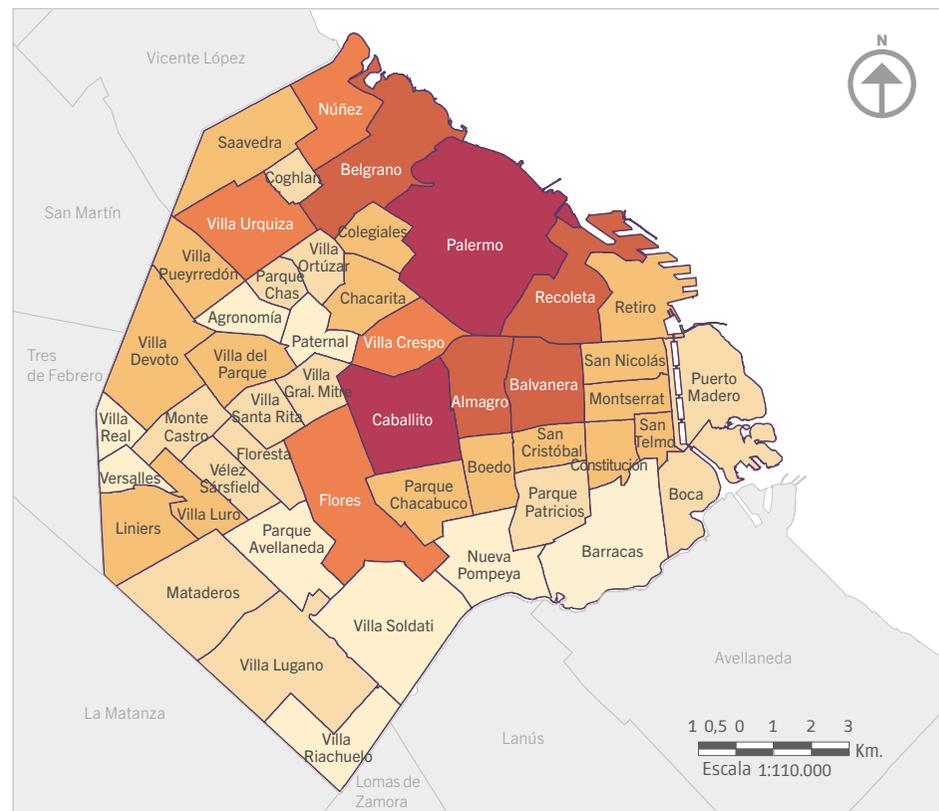
Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023



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.

## M.1

Participación porcentual de departamentos publicados en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023



### 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: 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. 2do. trimestre de 2023

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

**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. 2do. trimestre de 2023

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	Usados	A estrenar
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>16,9</b>	<b>31,9</b>	<b>32,0</b>	<b>19,3</b>	<b>100,0</b>	<b>79,1</b>	<b>20,9</b>
1	100,0	19,9	29,8	30,8	19,5	100,0	88,2	11,8
2	100,0	14,4	23,3	29,4	32,9	100,0	87,9	12,1
3	100,0	18,4	32,2	32,1	17,2	100,0	87,0	13,0
4	100,0	11,8	32,9	39,3	16,0	100,0	85,9	14,1
5	100,0	17,6	35,6	32,4	14,3	100,0	78,4	21,6
6	100,0	12,7	28,7	33,6	25,0	100,0	79,5	20,5
7	100,0	12,7	31,3	35,2	20,8	100,0	79,0	21,0
8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
9	100,0	16,9	34,2	37,5	11,4	100,0	62,9	37,1
10	100,0	18,5	37,6	30,7	13,3	100,0	70,3	29,7
11	100,0	17,4	35,1	32,5	15,0	100,0	69,8	30,2
12	100,0	20,0	39,3	29,0	11,6	100,0	71,9	28,1
13	100,0	14,5	30,2	32,5	22,8	100,0	80,3	19,7
14	100,0	17,6	29,6	29,7	23,1	100,0	79,4	20,6
15	100,0	24,3	34,8	28,9	12,0	100,0	73,2	26,8

/// 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

## C.3

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 2023

Departamentos		Precio del metro cuadrado		Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
		(USD)	Variación interanual (%)			
A estrenar	1 ambiente	2.493	-6,8	34	///	84.864
	2 ambientes	2.607	-5,7	46	///	119.922
	3 ambientes	2.715	-4,6	69	///	187.335
Usados	1 ambiente	2.252	-4,0	32	19	72.064
	2 ambientes	2.107	-5,1	42	30	88.494
	3 ambientes	2.014	-6,5	65	37	130.910

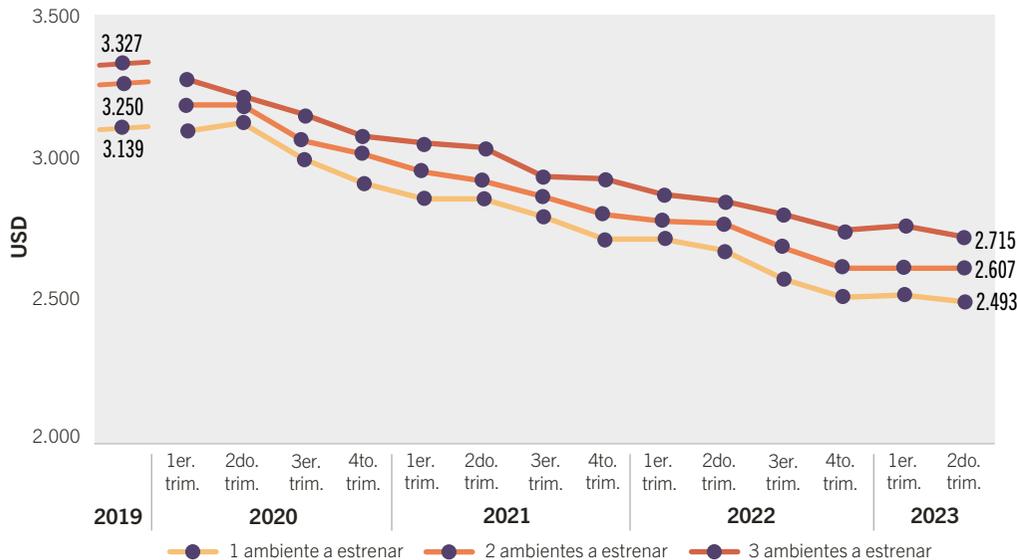
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.

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. Año 2019/2do. trimestre de 2023

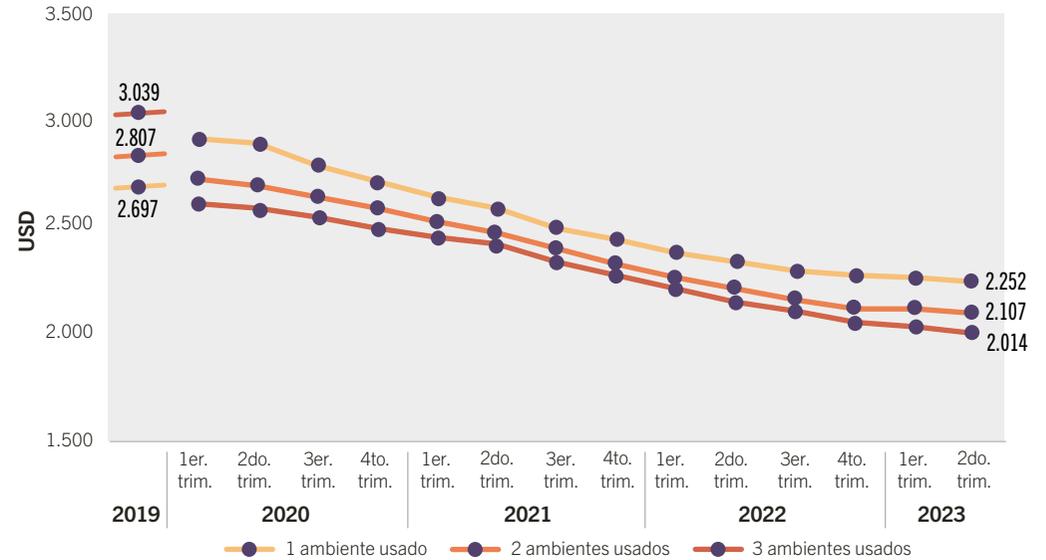


Nota: datos provisorios.

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. Año 2019/2do. trimestre de 2023



Nota: datos provisorios.

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

La cobertura de precios de referencia fue muy amplia para los departamentos usados, destacándose el conjunto de 2 y 3 ambientes, que computaron 45 y 44 barrios con información de precio, respectivamente. Por el contrario, el segmento de 3 ambientes a estrenar alcanzó la menor cobertura geográfica: solo 21 barrios posibilitaron datos para el análisis del valor de publicación del metro cuadrado.

Las mayores valorizaciones tanto en el segmento de usados como a estrenar las ostentaron barrios del corredor norte como Palermo, Belgrano, Recoleta y Núñez, junto con Puerto Madero. También se destacan áreas de posterior desarrollo inmobiliario como Villa Urquiza, Colegiales y Coghlan.

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

En un contexto general de caída del precio del metro cuadrado de usados, sobresalen las retracciones de Villa Ortúzar, San Telmo y Floresta (1 ambiente); La Paternal, Parque Patricios y Parque Avellaneda (2 ambientes) y Parque Chacabuco, Constitución y Barracas (3 ambientes), con caídas entre el 10% y 20%. En contraste, si bien mínimos, hubo incrementos en algunos barrios: Coghlan y Retiro (1 ambiente); Chacarita, Palermo y Puerto Madero (2 ambientes); y Puerto Madero y Villa Ortúzar (3 ambientes).

#### C.4

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 1 ambiente. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.493</b>	<b>2.252</b>	<b>-4,0</b>
Almagro	2.335	2.127	-3,6
Balvanera	2.312	1.810	-5,9
Barracas	///	2.119	0,1
Belgrano	3.045	2.761	1,3
Boca	///	1.588	-2,8
Boedo	2.113	1.936	-1,6
Caballito	2.336	2.204	-5,1
Chacarita	2.605	2.422	-3,1
Coghlan	///	2.455	2,1
Colegiales	2.998	2.425	-9,4
Constitución	2.190	1.810	-4,1
Flores	2.191	1.990	-3,4
Floresta	///	1.812	-10,5
Liniers	2.177	1.846	-6,3
Mataderos	///	1.782	-7,4
Monte Castro	2.186	2.033	-6,4
Montserrat	2.391	1.998	-5,3
Núñez	2.802	2.718	-3,8
Palermo	3.153	2.822	-0,1
Parque Chacabuco	///	2.084	-8,2
Parque Chas	///	2.160	-1,4
Parque Patricios	///	1.823	-0,9
Recoleta	2.977	2.663	0,0
Retiro	///	2.385	2,0

Continúa

#### C.4

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Saavedra	2.520	2.347	-1,8
San Cristóbal	1.979	1.818	-3,6
San Nicolás	///	1.889	-1,3
San Telmo	///	2.143	-10,2
Vélez Sarsfield	///	1.954	-5,3
Villa Crespo	2.415	2.271	-2,1
Villa del Parque	2.176	2.055	-6,9
Villa Devoto	2.405	2.275	-6,4
Villa Gral. Mitre	///	2.062	-0,5
Villa Luro	2.114	2.019	-5,6
Villa Ortúzar	2.477	2.032	-10,7
Villa Pueyrredón	///	2.126	-6,7
Villa Santa Rita	///	1.956	-5,9
Villa Urquiza	2.625	2.420	-2,7

/// 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 de Argenprop.

## C.5

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.607</b>	<b>2.107</b>	<b>-5,1</b>
Agronomía	///	1.880	-8,3
Almagro	2.518	1.941	-4,1
Balvanera	2.344	1.615	-5,2
Barracas	2.293	1.901	-4,3
Belgrano	3.127	2.611	-1,4
Boca	///	1.428	-4,3
Boedo	2.204	1.810	-5,1
Caballito	2.613	2.123	-4,0
Chacarita	2.706	2.273	2,0
Coghlan	2.679	2.364	-3,2
Colegiales	2.882	2.376	-3,0
Constitución	///	1.450	-5,6
Flores	2.272	1.812	-6,2
Floresta	///	1.663	-2,0
La Paternal	///	1.613	-19,1
Liniers	2.296	1.791	-4,6
Mataderos	2.172	1.799	-8,4
Monte Castro	2.262	2.008	-5,0
Montserrat	///	1.681	-6,0
Nueva Pompeya	///	1.560	-1,0
Núñez	2.919	2.534	-6,1
Palermo	3.343	2.765	0,6
Parque Avellaneda	///	1.516	-10,5
Parque Chacabuco	2.222	2.078	-3,1
Parque Chas	2.496	2.118	-8,5
Parque Patricios	///	1.638	-14,4

Continúa

## C.5

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Puerto Madero	6.556	5.525	0,9
Recoleta	3.358	2.500	-1,1
Retiro	///	2.251	-3,2
Saavedra	2.548	2.325	-4,7
San Cristóbal	2.066	1.753	-2,9
San Nicolás	///	1.791	-2,8
San Telmo	///	1.901	-4,8
Vélez Sarsfield	2.197	1.744	-4,7
Versalles	///	1.860	-8,5
Villa Crespo	2.488	2.034	-6,1
Villa del Parque	2.259	2.013	-6,6
Villa Devoto	2.491	2.102	-2,5
Villa Gral. Mitre	2.179	1.714	-8,1
Villa Lugano	///	1.266	-3,1
Villa Luro	2.286	2.038	-2,9
Villa Ortúzar	2.628	2.251	-3,6
Villa Pueyrredón	2.277	2.137	-4,5
Villa Santa Rita	2.098	1.921	-2,1
Villa Urquiza	2.741	2.464	-2,5

/// 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. 2do. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.715</b>	<b>2.014</b>	<b>-6,5</b>
Agronomía	///	1.963	-4,8
Almagro	2.397	1.825	-7,4
Balvanera	2.415	1.549	-6,4
Barracas	2.412	1.853	-10,2
Belgrano	3.378	2.435	-4,5
Boca	///	1.268	-9,4
Boedo	2.469	1.754	-7,1
Caballito	2.704	2.024	-6,4
Chacarita	///	2.144	-4,7
Coghlan	///	2.307	-6,9
Colegiales	2.726	2.274	-4,0
Constitución	///	1.303	-10,8
Flores	2.344	1.730	-6,4
Floresta	///	1.638	-4,3
La Paternal	///	1.553	-3,0
Liniers	2.374	1.791	-8,1
Mataderos	2.352	1.734	-0,5
Monte Castro	2.348	1.938	-8,6
Montserrat	///	1.539	-8,6
Nueva Pompeya	///	1.341	-6,0
Núñez	3.087	2.479	-8,0
Palermo	3.587	2.614	-3,7

Continúa

## C.6

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Avellaneda	///	1.352	-6,0
Parque Chacabuco	2.581	1.800	-10,9
Parque Patricios	///	1.531	-7,8
Puerto Madero	///	5.315	3,4
Recoleta	3.010	2.429	-3,5
Retiro	///	2.385	-6,4
Saavedra	2.473	2.273	-5,5
San Cristóbal	///	1.591	-7,4
San Nicolás	///	1.654	-0,9
San Telmo	///	1.711	-8,6
Vélez Sarsfield	///	1.688	-6,9
Versalles	///	1.782	-6,1
Villa Crespo	2.793	1.927	-6,1
Villa del Parque	2.338	2.008	-0,7
Villa Devoto	2.810	2.230	-5,1
Villa Gral. Mitre	///	1.680	-4,8
Villa Lugano	///	995	-2,4
Villa Luro	2.627	1.856	-5,2
Villa Ortúzar	///	2.325	1,3
Villa Pueyrredón	///	2.012	-1,0
Villa Santa Rita	///	1.876	-3,1
Villa Urquiza	2.921	2.439	-4,5

/// 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.7

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
<b>Total</b>	<b>2.493</b>	<b>2.607</b>	<b>2.715</b>	<b>2.252</b>	<b>2.107</b>	<b>2.014</b>
1	///	///	///	2.154	2.272	2.361
2	2.977	3.358	3.010	2.663	2.500	2.429
3	2.147	2.227	2.326	1.812	1.650	1.558
4	2.044	2.321	2.280	1.754	1.684	1.603
5	2.265	2.379	2.432	2.090	1.910	1.813
6	2.336	2.613	2.704	2.204	2.123	2.024
7	2.296	2.263	2.398	2.016	1.882	1.747
8	///	///	///	///	1.270	1.029
9	2.060	2.216	2.355	1.798	1.744	1.688
10	2.086	2.208	2.384	1.960	1.863	1.787
11	2.177	2.314	2.530	2.112	1.981	2.022
12	2.552	2.648	2.766	2.359	2.385	2.332
13	2.951	3.020	3.179	2.693	2.542	2.413
14	3.153	3.343	3.587	2.822	2.765	2.614
15	2.414	2.521	2.627	2.250	2.084	2.002

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

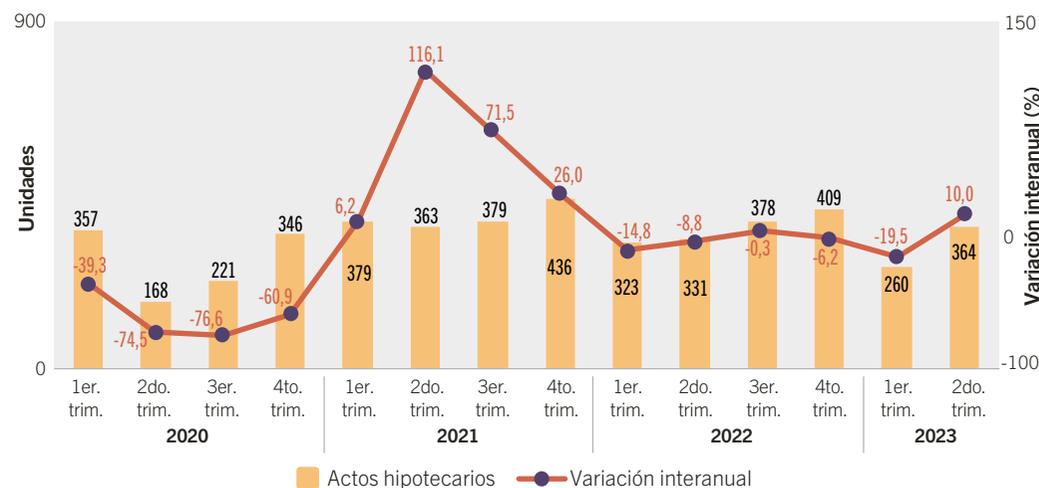
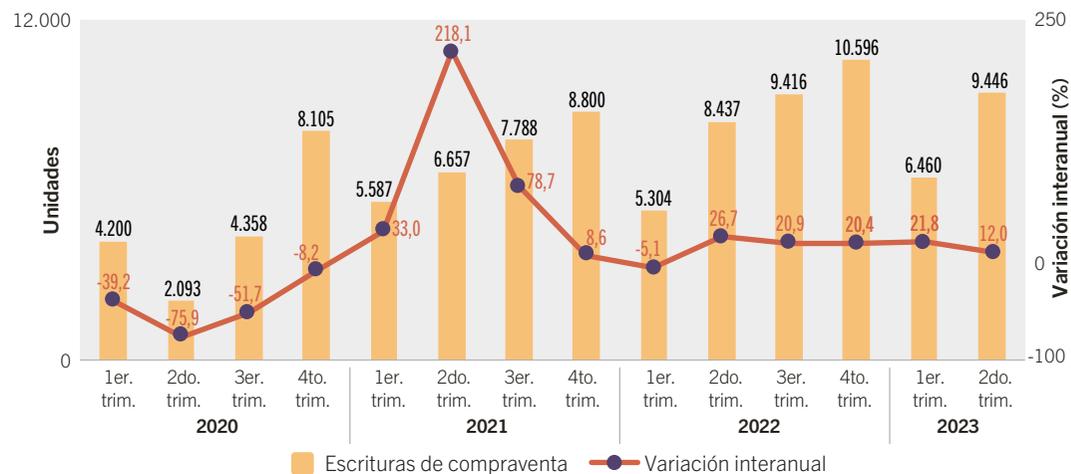
Nota: datos provisionarios.

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

## 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/ 2do. trimestre de 2023



Nota: datos provisionarios.

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.