

Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1837**



Marzo de 2024

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 4to. trimestre de 2023 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 4to. trimestre de 2023 se observó una disminución interanual en el precio de publicación del metro cuadrado en venta de los departamentos usados y a estrenar, que promedió apenas un 0,9% para el conjunto de la Ciudad¹. La marcha descendente de los precios continúa en desaceleración, al punto de que para algunos segmentos específicos se verificaron ligeras subas. Si se analiza la dinámica intertrimestral de los precios, en todos los casos se registraron incrementos, lo cual indica que los valores mínimos se alcanzaron en el 3er. trimestre. La excepción estuvo dada por las unidades de 3 ambientes usadas que siguieron retrayendo sus valores de publicación respecto del cuarto anterior.

El análisis de la oferta reveló un descenso significativo de la cantidad de avisos publicados (-12,3% en relación con el trimestre previo), traccionada principalmente por la reducción de las publicaciones de departamentos usados las cuales duplicaron el ritmo de caída de las correspondientes a unidades a estrenar. El fenómeno podría vincularse a la importante recuperación de las operaciones de compraventa; al vuelco de parte de la oferta hacia el alquiler, dadas las modificaciones del marco legal a mediados de octubre y su posterior derogación,

lo que implicó la liberalización del mercado a fin de año; y, en alguna medida, a la incertidumbre asociada a la implementación del nuevo plan económico del gobierno entrante.

Hay que tener en cuenta, no obstante, que se trata de un *stock* de avisos de venta de departamentos muy elevado que, por ejemplo, duplicó el promedio trimestral de publicaciones de 2018 (año previo al inicio de la crisis del sector). En cuanto a la distribución en el territorio, las tres comunas de mayor concentración de unidades (13, 14 y 12, todas ellas en el norte geográfico de la Ciudad) explicaron un tercio de las publicaciones, porcentaje que superó el 50% si se consideran las primeras cinco. En oposición, las comunas del sur de la Ciudad (8, 9 y 4) apenas dieron cuenta de 7 de cada 100 publicaciones.

Los precios de los departamentos ofertados se distribuyeron en línea con la valuación histórica de la Ciudad, consolidando el esquema de valor del metro cuadrado más elevado en la Comuna 14 (Palermo) para todos los segmentos estudiados, con la excepción del 2 ambientes a estrenar que mostró su máximo precio en la Comuna 2 (Recoleta). Asimismo, los menores precios de unidades nuevas se verificaron en las Comunas 9 y 3 mientras que para las usadas se dieron en publicaciones de las Comunas 4 y 8.

Por último, entre octubre y diciembre se llevaron a cabo 13.187 escrituras de compraventa de inmuebles en la Ciudad equivalentes a un incremento interanual del 24,5%, que constituye el sexto registro consecutivo de crecimiento y supera el alza acaecida en el trimestre previo. En términos absolutos se trató de la mayor magnitud de operaciones desde mediados de 2018 y refleja la importante recuperación del sector. En el caso de las escrituras con hipoteca, si bien representaron la tercera suba interanual consecutiva, se mantienen en niveles exigüos (582 transacciones) y evidencian que el mercado de préstamos otorgados por el sector financiero se encuentra en franco estancamiento.

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

Caracterización de la oferta de departamentos

G.1

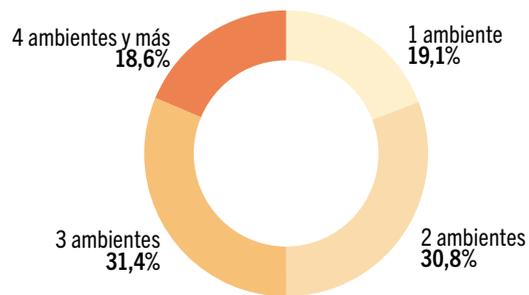
Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/ 4to. trimestre de 2023



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

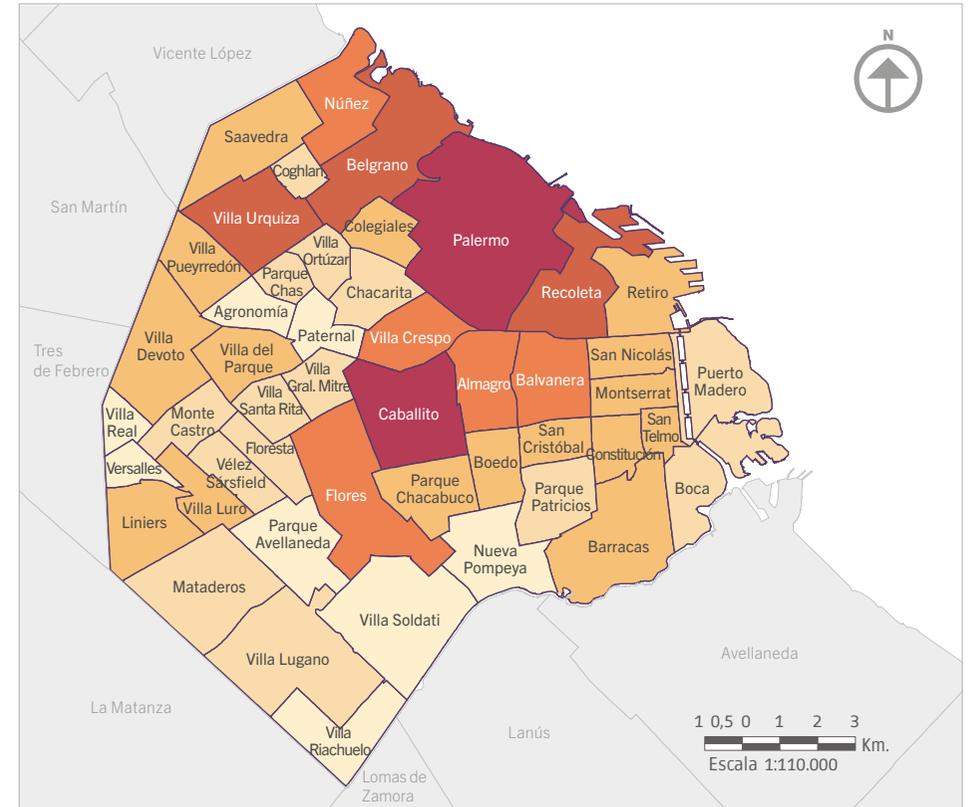
Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023



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. 4to. 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. 4to. trimestre de 2023

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

C.2

Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
						(%)		
Total	100,0	19,1	30,8	31,4	18,6	100,0	26,5	73,5
1	100,0	20,0	29,2	30,0	20,9	100,0	12,4	87,6
2	100,0	16,5	20,9	28,2	34,4	100,0	12,5	87,5
3	100,0	21,3	28,8	32,5	17,4	100,0	16,5	83,5
4	100,0	14,3	30,4	38,2	17,1	100,0	16,8	83,2
5	100,0	19,3	33,9	32,5	14,3	100,0	25,5	74,5
6	100,0	14,3	27,5	33,7	24,4	100,0	23,9	76,1
7	100,0	15,0	30,1	33,8	21,0	100,0	26,3	73,7
8	100,0	2,6	15,6	58,0	23,7	100,0	10,0	90,0
9	100,0	18,8	35,1	35,9	10,2	100,0	39,4	60,6
10	100,0	20,7	38,2	30,0	11,1	100,0	33,9	66,1
11	100,0	20,3	32,8	31,7	15,2	100,0	38,4	61,6
12	100,0	23,6	37,8	27,8	10,9	100,0	39,4	60,6
13	100,0	18,1	30,4	31,0	20,5	100,0	29,0	71,0
14	100,0	20,1	28,8	30,0	21,2	100,0	28,1	71,9
15	100,0	24,0	33,6	28,9	13,5	100,0	31,7	68,3

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*.

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. 4to. trimestre de 2023

Departamentos		Precio del metro cuadrado		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
		(USD)	Variación interanual (%)			
A estrenar	1 ambiente	2.486	-0,8	34	///	85.309
	2 ambientes	2.620	0,3	47	///	122.389
	3 ambientes	2.734	-0,3	70	///	191.226
Usados	1 ambiente	2.284	0,3	32	19	73.482
	2 ambientes	2.096	-1,4	43	30	89.492
	3 ambientes	1.991	-3,6	65	38	130.184

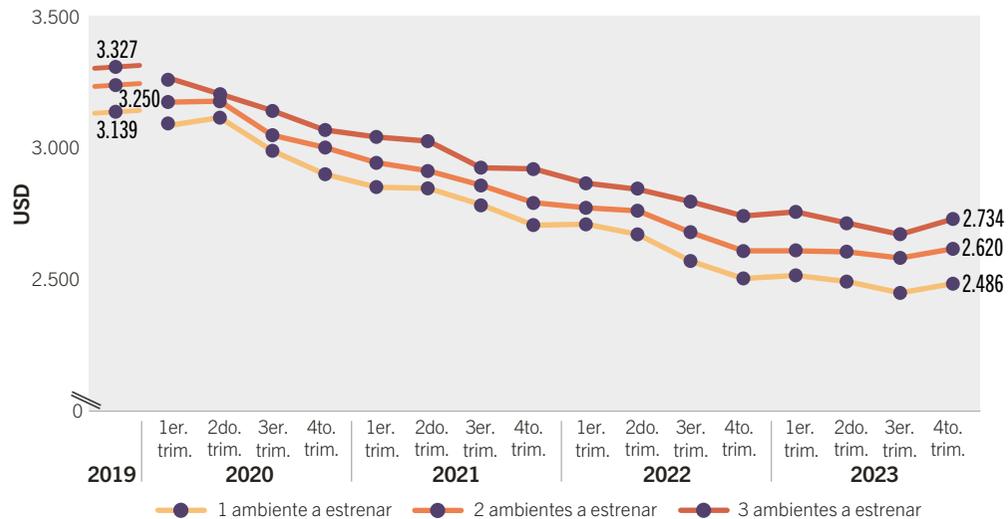
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.

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 2019/4to. trimestre de 2023

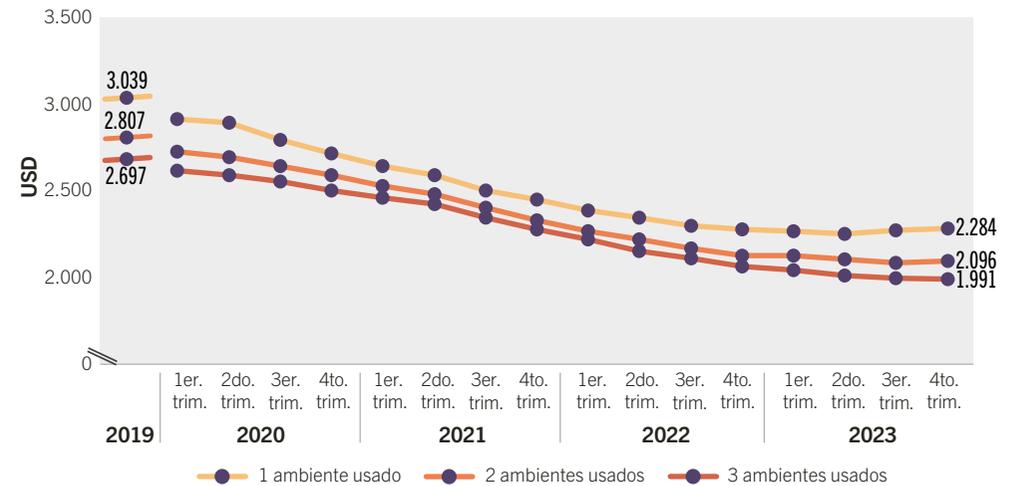


Nota: datos provisorios.

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 2019/4to. 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 oferta disponible en el segmento de usados permitió el cálculo de precios de referencia para una gran parte de la Ciudad, destacándose el conjunto de 2 y 3 ambientes usados. Los valores promedio del metro cuadrado para ambos tipos mostraron caídas interanuales, en mayor magnitud en el caso de las unidades de 2 dormitorios. En ese conjunto, 36 de los 42 barrios con precios de referencia culminaron el trimestre con retrocesos. Contrariamente, los monoambientes usados mostraron un leve aumento interanual para el promedio de la Ciudad. Allí, 19 de los 35 barrios con valores de oferta evidenciaron alzas.

En el universo de los departamentos a estrenar se observó una menor cobertura de precios por barrio y variaciones negativas para 1 y 3 ambientes; la única suba quedó en manos de las unidades de 2 ambientes. En los tres casos se trató de guarismos leves, menores a 1 punto porcentual –p.p.–.

Las mayores valorizaciones las ostentaron barrios del corredor norte como Palermo, Recoleta, Belgrano y Núñez, tanto en el segmento de usados como a estrenar. También se destacaron algunas áreas de posterior desarrollo inmobiliario como Colegiales, Coghlan y Villa Urquiza, entre otras.

Las valuaciones mínimas en el segmento de usados correspondieron a barrios del sur como Villa Lugano, Boca, Nueva Pompeya y Constitución. Para los nuevos departamentos, los registros más bajos se encontraron en barrios como Mataderos, San Cristóbal, Villa Santa Rita, y Liniers, por mencionar algunos.

C.4

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 1 ambiente. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.486	2.284	0,3
Almagro	2.293	2.209	3,1
Balvanera	2.324	1.824	1,2
Barracas	///	2.004	-2,5
Belgrano	2.855	2.782	6,4
Boca	///	1.539	8,9
Boedo	2.045	1.995	3,6
Caballito	2.410	2.286	3,8
Chacarita	2.701	2.556	2,6
Coghlan	///	2.627	10,3
Colegiales	2.783	2.578	-1,7
Constitución	///	1.779	-5,3
Flores	2.202	1.998	-0,5
Floresta	///	1.827	-8,2
Liniers	2.063	1.858	-3,6
Mataderos	1.831	1.745	1,9
Monte Castro	2.131	1.964	-2,9
Montserrat	3.219	2.886	2,4
Núñez	///	2.073	-3,6
Palermo	///	2.197	1,6
Parque Chacabuco	///	1.896	6,2
Parque Chas	3.034	2.669	2,6
Recoleta	///	2.569	10,6
Saavedra	///	2.391	-1,2
San Cristóbal	1.962	1.795	0,8

Continúa

C.4

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Nicolás	2.246	1.963	3,0
Vélez Sarsfield	///	1.911	-5,4
Villa Crespo	2.402	2.338	3,1
Villa del Parque	2.184	2.060	-1,2
Villa Devoto	2.372	2.256	-1,8
Villa Gral. Mitre	///	2.023	1,5
Villa Luro	2.121	2.001	-3,7
Villa Ortúzar	2.390	2.049	-7,8
Villa Pueyrredón	2.264	2.146	-1,4
Villa Santa Rita	///	1.875	-10,9
Villa Urquiza	2.710	2.445	1,7

/// 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. 4to. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.620	2.096	-1,4
Agronomía	///	1.927	-2,3
Almagro	2.541	1.935	-0,7
Balvanera	2.285	1.603	-2,2
Barracas	2.390	1.862	2,0
Belgrano	3.084	2.596	1,2
Boca	///	1.421	-4,9
Boedo	2.191	1.790	-3,9
Caballito	2.651	2.156	1,0
Chacarita	///	2.097	0,2
Coghlan	2.579	2.395	-0,3
Colegiales	2.964	2.475	4,9
Constitución	///	1.407	-4,7
Flores	2.250	1.769	-3,2
Floresta	///	1.565	-5,2
La Paternal	///	1.774	8,8
Liniers	2.257	1.745	-2,3
Monte Castro	2.229	2.053	1,8
Montserrat	///	1.654	-3,5
Nueva Pompeya	///	1.469	2,8
Núñez	2.976	2.641	-0,8
Palermo	3.374	2.837	3,9
Parque Avellaneda	///	1.567	-5,2
Parque Chacabuco	2.164	2.065	-1,6
Parque Chas	///	2.308	7,8
Parque Patricios	///	1.634	-5,2

Continúa

C.5

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Recoleta	3.405	2.508	1,8
Retiro	///	2.404	8,1
Saavedra	2.509	2.333	-4,6
San Cristóbal	1.972	1.738	-2,0
San Nicolás	///	1.745	-2,8
San Telmo	///	1.858	-3,9
Vélez Sarsfield	2.052	1.701	2,4
Villa Crespo	2.551	2.015	-0,4
Villa del Parque	2.308	2.023	-3,7
Villa Devoto	2.540	2.051	-2,1
Villa Gral. Mitre	2.033	1.697	-4,1
Villa Lugano	///	1.160	-4,7
Villa Luro	2.330	1.915	-5,5
Villa Ortúzar	///	2.485	3,7
Villa Pueyrredón	2.149	2.120	-3,7
Villa Santa Rita	2.003	1.888	-3,9
Villa Urquiza	2.763	2.465	-0,3

/// 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.

C.6

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.734	1.991	-3,6
Agronomía	///	1.689	-11,6
Almagro	2.524	1.844	-0,8
Balvanera	2.361	1.490	-4,6
Barracas	2.461	1.895	-0,5
Belgrano	3.358	2.469	-1,7
Boca	///	1.223	-7,6
Boedo	2.341	1.743	-6,7
Caballito	2.696	1.996	-3,6
Chacarita	///	2.139	4,0
Coghlan	///	2.452	3,4
Colegiales	2.880	2.370	2,6
Constitución	///	1.223	-10,4
Flores	2.341	1.647	-7,2
Floresta	///	1.632	-5,1
Liniers	2.300	1.749	-3,2
Monte Castro	2.323	1.923	3,6
Montserrat	///	1.598	-0,3
Nueva Pompeya	///	1.376	-2,3
Núñez	3.126	2.532	-3,1
Palermo	3.728	2.585	-3,9
Parque Avellaneda	///	1.322	-4,4
Parque Chacabuco	2.348	1.793	-6,9

Continúa

C.6

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Chas	///	2.157	-8,6
Parque Patricios	///	1.459	-5,9
Recoleta	3.046	2.450	-0,0
Retiro	///	2.400	-3,2
Saavedra	2.510	2.264	-4,0
San Cristóbal	2.319	1.577	-4,4
San Nicolás	///	1.692	2,7
San Telmo	///	1.649	-8,0
Vélez Sarsfield	///	1.645	-4,0
Versalles	///	1.658	-5,0
Villa Crespo	2.741	1.902	-1,9
Villa del Parque	2.367	2.027	1,6
Villa Devoto	2.642	2.164	-5,2
Villa Gral. Mitre	///	1.636	-1,4
Villa Lugano	///	936	-6,3
Villa Luro	2.581	1.855	-5,5
Villa Ortúzar	2.331	2.190	-7,1
Villa Pueyrredón	///	1.879	-5,0
Villa Santa Rita	2.028	1.782	-8,8
Villa Urquiza	2.856	2.392	-4,3

/// 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. 4to. trimestre de 2023

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	2.486	2.620	2.734	2.284	2.096	1.991
1	///	///	///	2.255	2.317	2.350
2	3.034	3.405	3.046	2.669	2.508	2.450
3	2.138	2.151	2.343	1.814	1.638	1.509
4	2.019	2.160	2.288	1.786	1.667	1.612
5	2.222	2.402	2.438	2.174	1.900	1.826
6	2.410	2.651	2.696	2.286	2.156	1.996
7	2.177	2.236	2.343	2.017	1.846	1.684
8	///	///	///	///	1.236	974
9	1.984	2.200	2.233	1.802	1.712	1.649
10	2.067	2.215	2.400	1.933	1.812	1.758
11	2.195	2.346	2.479	2.088	1.956	2.009
12	2.508	2.622	2.708	2.395	2.387	2.295
13	2.811	3.020	3.178	2.729	2.585	2.468
14	3.219	3.374	3.728	2.886	2.837	2.585
15	2.396	2.514	2.574	2.307	2.100	1.972

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

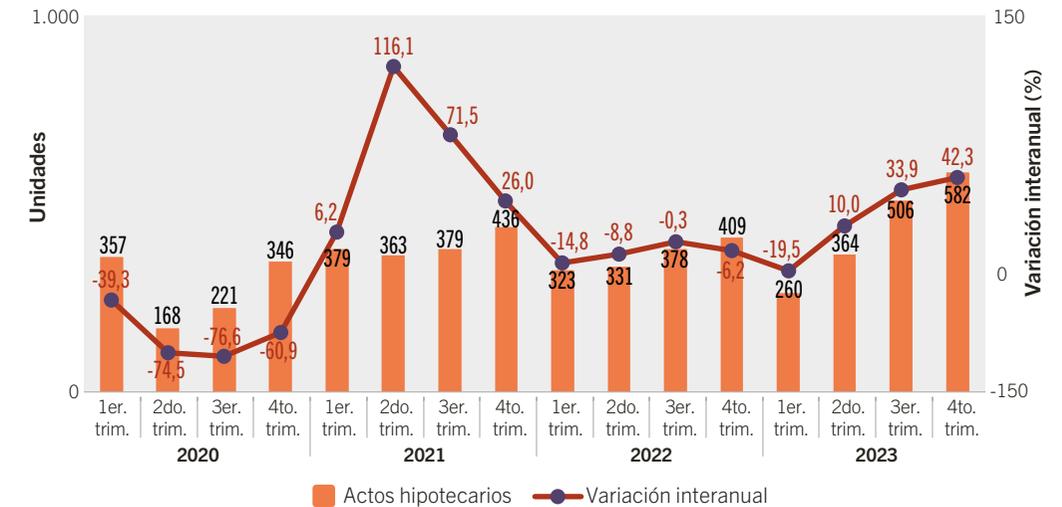
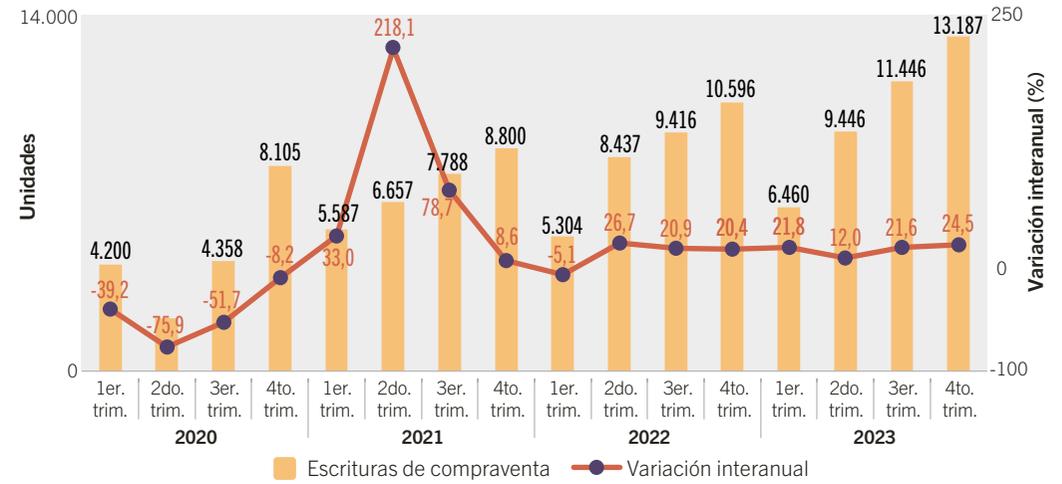
Nota: datos provisorios.

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

G.5

Escrituras de compraventa de inmuebles, actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/4to. trimestre de 2023



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.

Fecha de publicación: 01/03/2024

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