

Dinámica del mercado de venta de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2024

Informe de resultados | 1906



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 3er. trimestre de 2024 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 3er. trimestre de 2024 se observó un nuevo aumento interanual en el precio de publicación del metro cuadrado en venta de los departamentos usados y a estrenar, que promedió un 8,6% para el conjunto de la Ciudad¹. Se trata del tercer incremento consecutivo —con subas progresivamente más elevadas— que consolidó el cambio de tendencia desde principios de año. El valor del metro cuadrado de las unidades a estrenar creció a un ritmo mayor, alrededor del 11% en términos interanuales y, al interior de los usados, los 1 y 2 ambientes promediaron un aumento del 7,6% *versus* el 3,4% de los 3 ambientes.

En el recorte de los departamentos publicados de julio a septiembre —equivalente a la oferta nueva del período— la suba promedio de los precios de publicación fue superior. Asimismo, se mantuvo el freno a la retasación de los precios ofertados dentro del conjunto de unidades publicadas en parciales anteriores: hubo menos avisos que cambiaron su valor y dentro de los que lo hicieron comenzó a ser relevante el porcentaje con modificaciones de precios en alza. De todas formas, más allá del contexto de recuperación, los valores de publicación se mantienen muy por debajo de los máximos históricos —entre 21% y 25% para los usados y entre 13% y 14% en el conjunto de nuevos—.

El análisis de la oferta mostró un mínimo ascenso de la cantidad de avisos publicados (del 1,2% en relación con el trimestre previo) que constituyó el segundo incremento intertrimestral leve luego de la fuerte reducción en los tres meses finales de 2023. El *stock* de publicaciones de venta de departamentos continúa siendo muy alto: duplicó el promedio trimestral vigente previo al inicio de la crisis del sector, en 2018. En cuanto a la distribución en el territorio, las Comunas 14, 13 y 1 explicaron un tercio del total; en el extremo opuesto, la 8, 9 y 4 del sur porteño dieron cuenta de apenas 8 unidades de cada 100 publicadas.

Sobre los precios de publicación y en sintonía con la valuación histórica de la Ciudad, la Comuna 14 (Palermo) alcanzó el valor del metro cuadrado más elevado para todos los segmentos, mientras que las valuaciones más bajas se verificaron en la Comuna 9 para las unidades a estrenar y en la 4 y 8 para los departamentos usados.

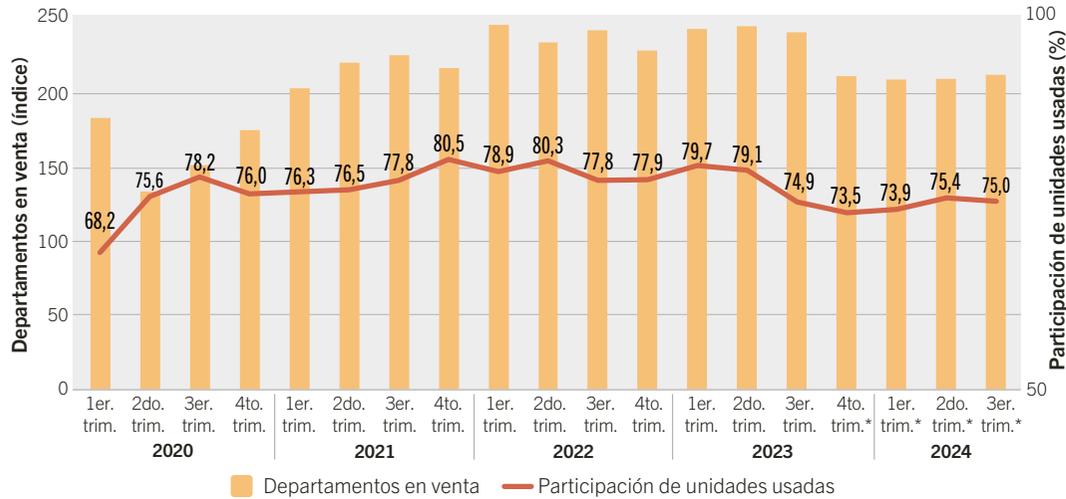
Por último, entre julio y septiembre se registraron 15.400 escrituras de compraventa de inmuebles equivalentes a un incremento interanual del 34,5%. Se alcanzó así el mayor volumen de operaciones para un tercer parcial de los últimos 7 años, en un contexto de recuperación que lleva 10 trimestres consecutivos de variaciones positivas. El panorama favorable se completa con el importante crecimiento de las escrituras hipotecarias —1.346 en el trimestre; +166,0% en términos interanuales—, de la mano de la recuperación de los créditos en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). Si bien lejos de las adjudicaciones de 2017/2018 (auge de los UVA con 3.600 operaciones promedio por trimestre), se trata de un volumen muy por encima de los magros registros de 2019/2023.

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

Caracterización de la oferta de departamentos

G.1

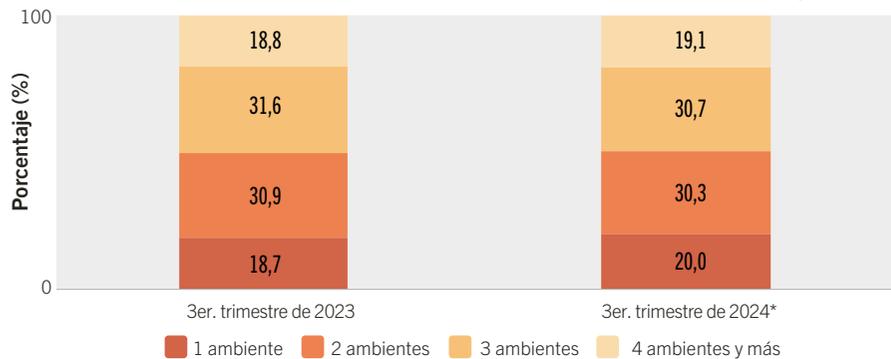
Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/ 3er. trimestre de 2024



*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

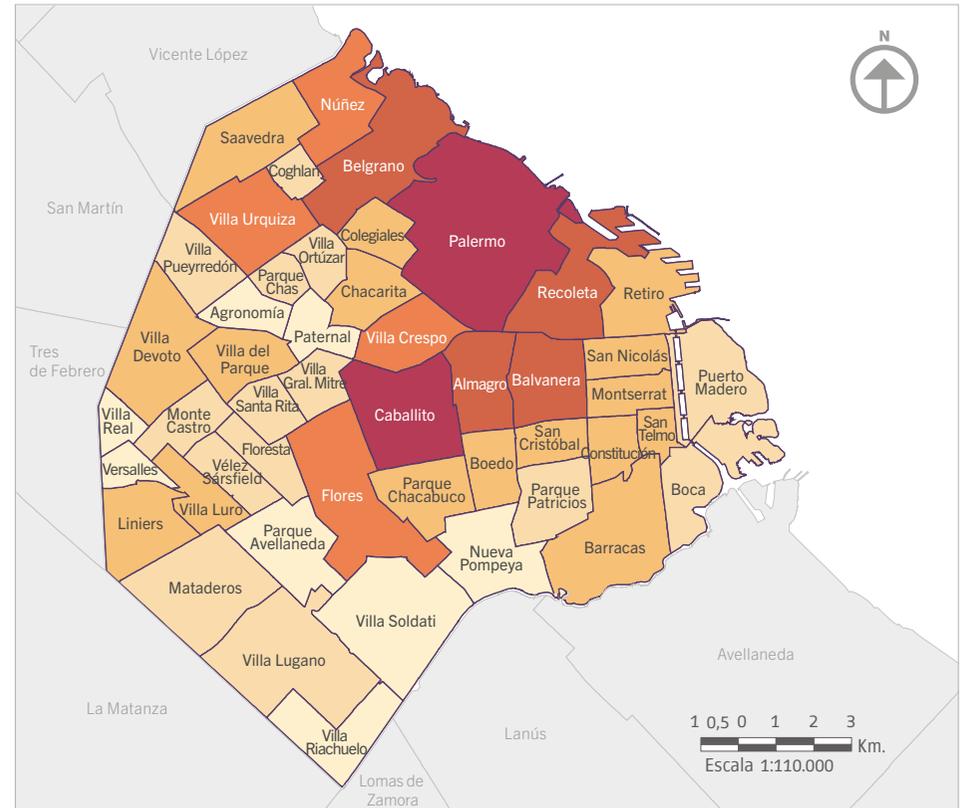
Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2023 y 2024



*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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2024

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
Total	100,0	20,0	30,3	30,7	19,1	100,0	25,0	75,0
1	100,0	23,7	28,9	29,1	18,3	100,0	14,8	85,2
2	100,0	19,6	21,7	25,1	33,6	100,0	12,4	87,6
3	100,0	22,2	29,0	30,8	18,1	100,0	15,9	84,1
4	100,0	13,0	32,1	37,7	17,2	100,0	19,4	80,6
5	100,0	19,9	34,3	30,1	15,7	100,0	21,4	78,6
6	100,0	13,5	24,9	34,4	27,2	100,0	20,0	80,0
7	100,0	15,8	28,9	34,8	20,5	100,0	23,4	76,6
8	100,0	5,0	15,1	56,7	23,3	100,0	12,9	87,1
9	100,0	16,3	34,2	37,2	12,3	100,0	38,6	61,4
10	100,0	20,3	35,3	31,6	12,8	100,0	32,3	67,7
11	100,0	19,9	31,0	34,9	14,3	100,0	35,7	64,3
12	100,0	22,9	37,6	28,3	11,2	100,0	35,1	64,9
13	100,0	18,2	30,0	30,8	21,0	100,0	30,6	69,4
14	100,0	22,4	29,2	26,5	21,9	100,0	26,2	73,8
15	100,0	26,9	34,0	26,3	12,8	100,0	31,1	68,9

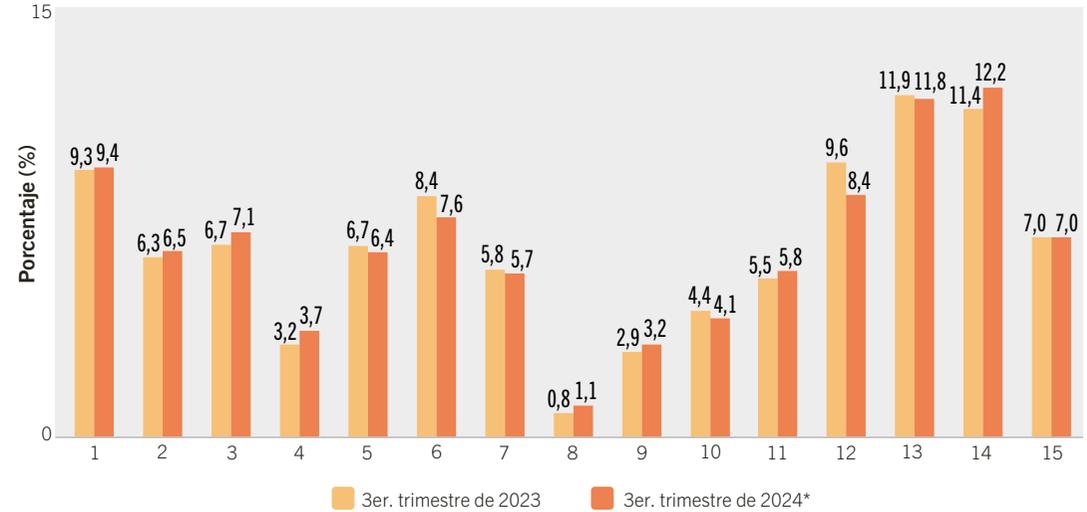
Nota: datos provisorios.

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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2024

Departamentos	Precio del metro cuadrado		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)	
	(USD)	Variación interanual (%)				
A estrenar	1 ambiente	2.734	11,6	34	///	92.656
	2 ambientes	2.869	11,0	47	///	134.160
	3 ambientes	2.957	10,6	70	///	207.399
Usados	1 ambiente	2.452	7,9	32	20	78.686
	2 ambientes	2.239	7,3	43	30	95.521
	3 ambientes	2.063	3,4	65	38	134.238

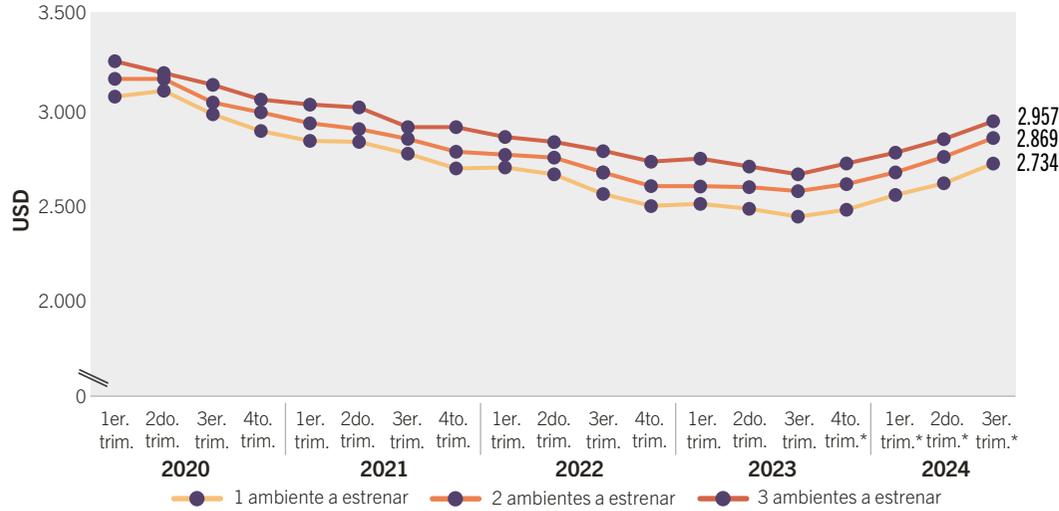
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.

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

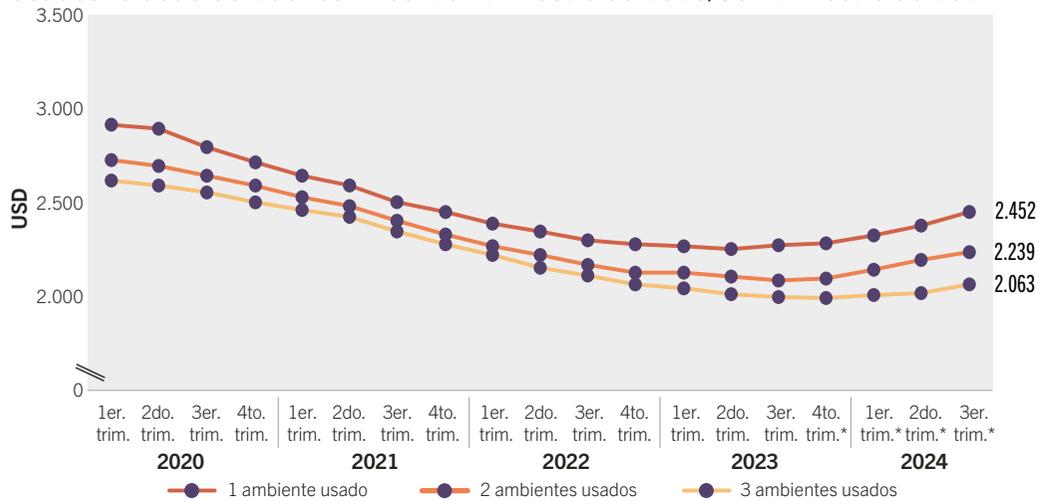
Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/3er. trimestre de 2024



*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 2020/3er. 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. 3er. trimestre de 2024

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	2.734	2.869	2.957	2.452	2.239	2.063
1	///	///	///	2.358	2.400	2.328
2	3.335	3.647	3.490	2.900	2.663	2.583
3	2.265	2.330	2.461	1.931	1.729	1.577
4	2.330	2.380	2.416	1.769	1.724	1.621
5	2.546	2.611	2.651	2.341	2.026	1.933
6	2.683	2.877	2.905	2.402	2.246	2.162
7	2.308	2.468	2.603	2.103	1.938	1.757
8	///	///	///	///	///	1.018
9	2.006	2.228	2.323	1.932	1.757	1.634
10	2.184	2.285	2.481	2.032	1.872	1.732
11	2.464	2.576	2.799	2.223	2.110	2.071
12	2.688	2.817	2.952	2.511	2.631	2.450
13	3.185	3.498	3.506	2.938	2.777	2.571
14	3.514	3.723	3.992	3.086	3.016	2.764
15	2.651	2.807	2.839	2.542	2.325	2.147

/// 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. 3er. trimestre de 2024

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.734	2.452	7,9
Almagro	2.642	2.384	11,1
Balvanera	2.372	1.917	3,7
Barracas	///	2.081	3,4
Belgrano	3.210	2.964	6,9
Boca	///	1.513	0,2
Boedo	///	2.147	9,2
Caballito	2.683	2.402	7,6
Chacarita	2.973	2.763	13,7
Coghlan	///	2.493	0,9
Colegiales	3.182	2.819	11,8
Constitución	2.201	1.881	8,2
Flores	2.298	2.072	1,5
Floresta	///	1.895	5,2
Liniers	2.087	2.000	8,2
Monte Castro	2.257	2.062	4,4
Montserrat	2.717	2.416	20,1
Núñez	3.149	2.977	9,1
Palermo	3.514	3.086	7,0
Parque Chacabuco	///	2.181	9,2
Parque Chas	///	2.366	12,1
Recoleta	3.335	2.900	8,5
Retiro	///	2.573	1,0
Saavedra	2.657	2.494	5,7
San Cristóbal	2.135	1.969	7,3

Continúa

C.4

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Nicolás	2.451	2.022	1,5
San Telmo	///	2.178	0,9
Vélez Sarsfield	///	1.980	1,5
Villa Crespo	2.744	2.581	11,5
Villa del Parque	2.495	2.162	2,2
Villa Devoto	2.623	2.355	3,0
Villa Gral. Mitre	///	2.215	7,2
Villa Luro	///	2.096	4,8
Villa Ortúzar	///	2.290	14,7
Villa Pueyrredón	///	2.335	8,4
Villa Santa Rita	2.117	2.079	13,2
Villa Urquiza	2.758	2.574	5,5

/// 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 la Ciudad, donde los valores promedio mostraron incrementos del 7,9% para los monoambientes, 7,3% para las unidades de 1 dormitorio y 3,4% para los departamentos de 3 ambientes. En línea con lo expresado, los departamentos de 1 ambiente computaron subas en todos los barrios con valores de oferta; en los de 2, en 41 de 44 (93,2%) y en los 3, en 31 de 42 (73,8%). El conjunto de unidades nuevas mostró una menor cobertura de precios con importantes variaciones generales al alza y crecimientos muy próximos entre ambientes (11,6% para 1 ambiente; 11,0% para el 2 y 10,6% en el 3).

C.5

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2024

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.869	2.239	7,3
Agronomía	///	1.958	2,6
Almagro	2.705	2.080	8,3
Balvanera	2.439	1.692	5,8
Barracas	2.366	1.939	1,7
Belgrano	3.670	2.800	8,6
Boca	///	1.450	1,8
Boedo	2.403	1.848	6,3
Caballito	2.877	2.246	6,2
Chacarita	3.142	2.505	17,5
Coghlan	2.964	2.584	11,2
Colegiales	3.295	2.547	6,8
Constitución	///	1.500	6,1
Flores	2.404	1.900	7,0
Floresta	///	1.702	9,4
La Paternal	///	1.692	2,6
Liniers	2.320	1.808	1,5
Mataderos	2.213	1.751	1,6
Monte Castro	2.232	2.060	2,0
Montserrat	2.684	1.818	9,8
Nueva Pompeya	///	1.415	-4,5
Núñez	3.345	2.876	11,8
Palermo	3.723	3.016	8,1
Parque Avellaneda	///	1.507	-2,5
Parque Chacabuco	2.707	2.070	2,6
Parque Chas	///	2.263	3,3

Continúa

C.5

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.785	12,2
Puerto Madero	6.424	5.780	4,9
Recoleta	3.647	2.663	7,3
Retiro	///	2.305	-0,2
Saavedra	2.674	2.543	8,4
San Cristóbal	2.201	1.844	6,7
San Nicolás	///	1.812	2,4
San Telmo	///	2.135	16,2
Vélez Sarsfield	///	1.734	0,2
Versalles	///	1.908	1,3
Villa Crespo	2.811	2.232	10,9
Villa del Parque	2.516	2.247	12,2
Villa Devoto	2.731	2.183	6,6
Villa Gral. Mitre	///	1.830	8,4
Villa Luro	2.431	1.955	0,4
Villa Ortúzar	///	2.690	16,3
Villa Pueyrredón	///	2.215	6,4
Villa Santa Rita	2.224	1.989	4,1
Villa Urquiza	2.906	2.735	10,5

/// 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. 3er. trimestre de 2024

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.957	2.063	3,4
Agronomía	///	2.093	12,3
Almagro	2.709	1.941	5,9
Balvanera	2.449	1.558	2,4
Barracas	2.487	1.803	-4,9
Belgrano	3.796	2.637	7,4
Boca	///	1.316	6,0
Boedo	///	1.898	8,8
Caballito	2.905	2.162	8,7
Chacarita	2.985	2.118	0,8
Coghlan	///	2.468	9,3
Colegiales	3.221	2.403	3,6
Constitución	///	1.303	4,2
Flores	2.548	1.710	2,8
Floresta	///	1.601	-0,6
Liniers	2.433	1.732	-1,5
Mataderos	2.228	1.655	-1,8
Monte Castro	///	1.995	4,6
Montserrat	///	1.595	2,9
Nueva Pompeya	///	1.343	-4,7
Núñez	3.280	2.537	2,5
Palermo	3.992	2.764	7,1
Parque Avellaneda	///	1.349	1,4

Continúa

C.6

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Chacabuco	///	1.921	6,7
Parque Patricios	///	1.484	-1,1
Puerto Madero	///	5.315	-0,8
Recoleta	3.490	2.583	5,7
Retiro	///	2.492	3,3
Saavedra	2.785	2.395	5,5
San Cristóbal	///	1.654	4,1
San Nicolás	///	1.716	1,5
San Telmo	///	1.752	5,6
Vélez Sarsfield	///	1.555	-7,8
Versalles	///	1.668	-2,7
Villa Crespo	2.893	2.044	8,8
Villa del Parque	2.502	2.049	1,4
Villa Devoto	3.028	2.267	6,1
Villa Gral. Mitre	///	1.776	7,2
Villa Lugano	///	974	0,5
Villa Luro	2.656	1.808	-1,6
Villa Pueyrredón	///	1.874	-3,3
Villa Santa Rita	///	1.939	7,0
Villa Urquiza	3.080	2.599	7,2

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

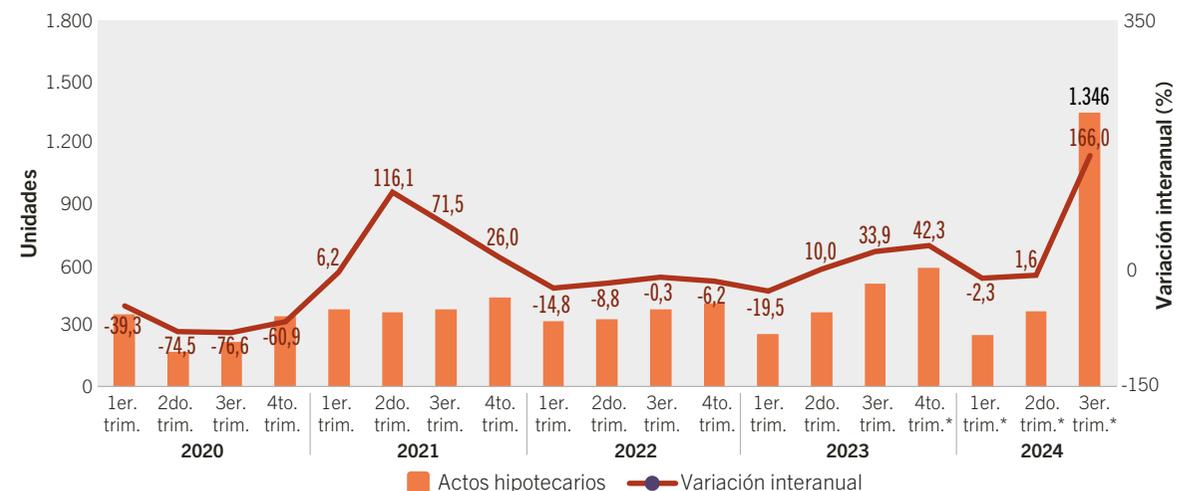
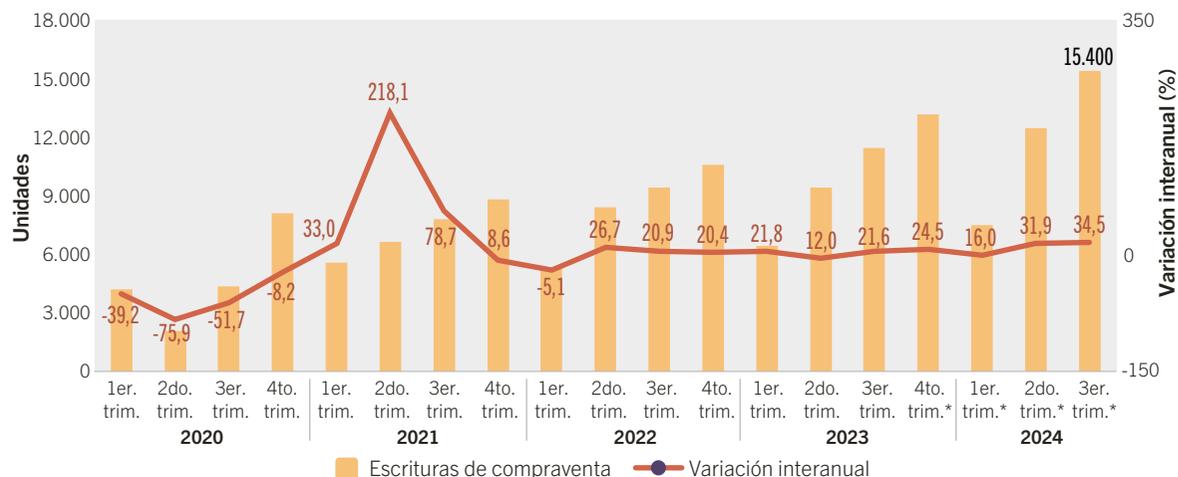
Nota: datos provisionarios.

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 2020/3er. 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: 26/11/2024

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