

# Dinámica del mercado de venta de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires.

1er. trimestre de 2025

Informe  
de resultados | 1952



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025

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 1er. trimestre de 2025 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

## Principales resultados

En el 1er. trimestre de 2025 se observó un aumento interanual en el precio de publicación del metro cuadrado en venta de los departamentos usados y a estrenar, que promedió un 9,5% para el conjunto de la Ciudad<sup>1</sup>. Esta suba de precio consolida la tendencia del año pasado, con un incremento promedio que se ubicó 1,1 puntos porcentuales —p.p.— por encima del calculado para el último cuarto de 2024. El valor del metro cuadrado de las unidades a estrenar creció a un ritmo mayor que el correspondiente a las usadas y, para ambos conjuntos, las valorizaciones fueron superiores a menor tamaño de la unidad: los monoambientes lideraron la dinámica, seguidos de los departamentos de 2 ambientes y, con los menores incrementos, se ubicaron los 3.

Del conjunto de unidades que también formaban parte del *stock* del período anterior, la proporción de retasaciones cayó levemente. En este sentido, corresponde mencionar que la modificación de precios a la baja es la fracción que conserva mayor peso en ese subconjunto, aun en el actual contexto de recuperación del mercado inmobiliario. Cabe destacar que los montos medios de las publicaciones continúan ubicándose muy por debajo de los máximos históricos: alrededor del 20% para el mercado de usados y en torno al 9% para el segmento a estrenar.

El análisis del *stock* mostró un incremento de la cantidad de publicaciones del 9,7% en relación con el trimestre previo. Se destaca particularmente el incremento de la oferta de departamentos a estrenar, en magnitudes similares para 1, 2 y 3 ambientes. Cabe recordar que la oferta se había estabilizado relativamente en un nivel alto durante 2024, pero sensiblemente inferior al del período 2022/2023 —caracterizado por precios a la baja y publicación récord de unidades—.

La distribución de los avisos por comuna a lo largo de la Ciudad arroja ganancias de participación en la comparación interanual para cinco de ellas; las más destacables en las comunas del norte 2 y 14, seguidas de la 1. En tanto, se verificó una menor incidencia de las publicaciones radicadas en la Comuna 12 y luego en la 6, entre otras menos significativas.

Los precios de publicación repitieron el esquema habitual de valorización con la Comuna 14 (Palermo) ostentando el promedio por metro cuadrado más elevado en todos los segmentos, seguida por la Comuna 13, lugar usualmente disputado con la Comuna 2 (todas áreas del corredor norte porteño). Mientras, las menores valuaciones se verificaron en la Comuna 9 para las unidades a estrenar y en la 4 y 8, por el lado de las usadas.

Por último, entre enero y marzo se registraron 12.685 escrituras de compraventa de inmuebles, equivalentes a un incremento interanual muy elevado (del 69,3%) que a su vez mejoró el ritmo de crecimiento del cierre de 2024 (+22,1 puntos porcentuales). También sobresale la extraordinaria suba de las escrituras hipotecarias, que contabilizaron 2.902 actos y se multiplicaron por 11, dado el nuevo impulso otorgado a los créditos UVA por parte de las entidades bancarias. A pesar del escenario favorable, la cuantía de hipotecas no alcanza aun la mitad del registro máximo de la serie, a fines de 2017.

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

# Caracterización de la oferta de departamentos

## G.1

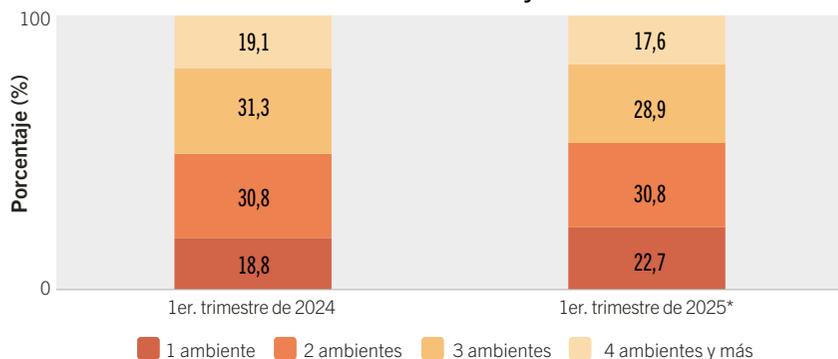
Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/1er. trimestre de 2025



\*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

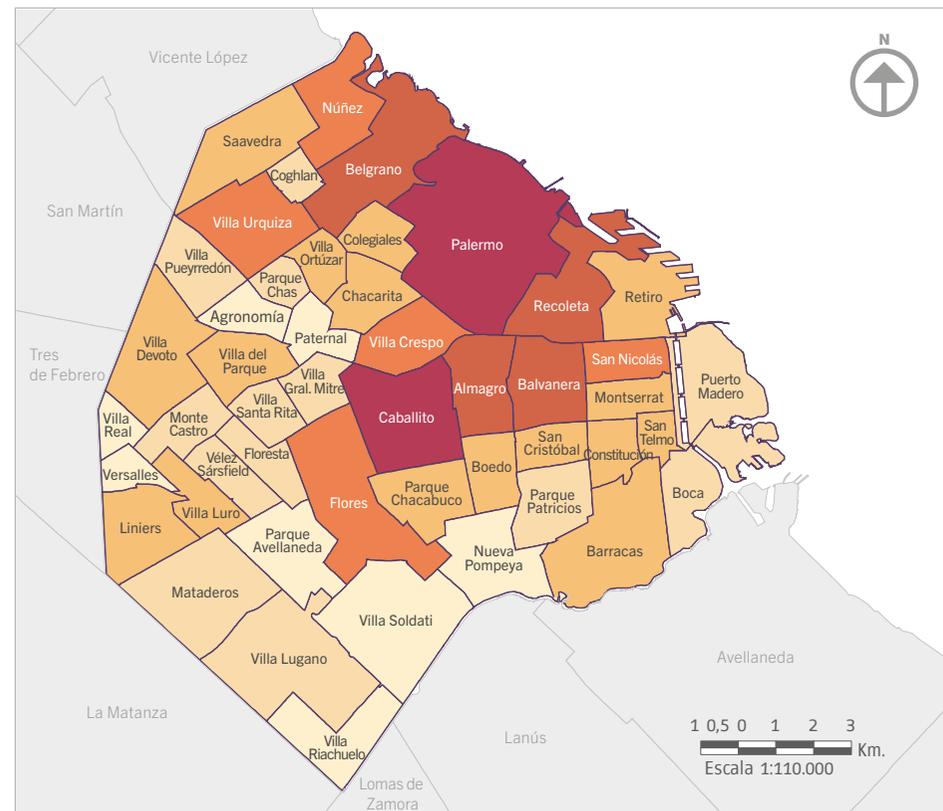
Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2024 y 2025



\*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.

## M.1

Participación porcentual de departamentos publicados en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025



### 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

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, datos provisorios.

### C.1

Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025

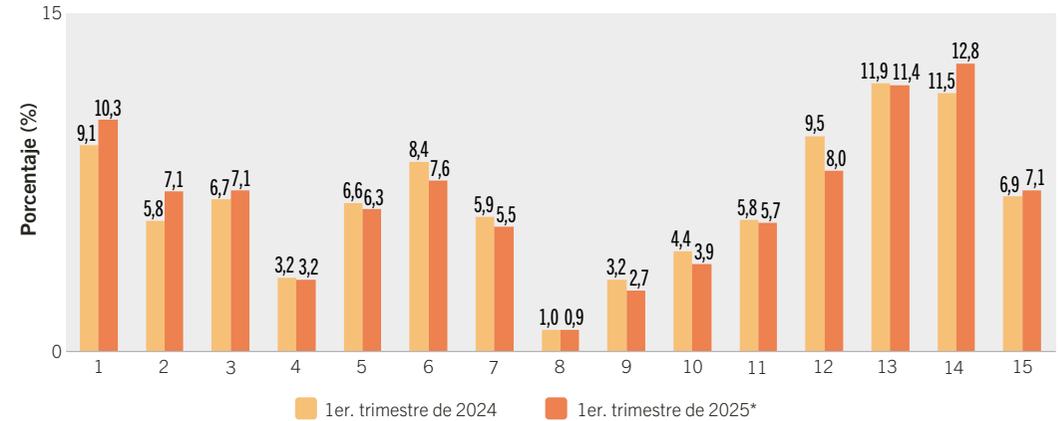
Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>22,7</b>	<b>30,8</b>	<b>28,9</b>	<b>17,6</b>	<b>100,0</b>	<b>26,1</b>	<b>73,9</b>
1	100,0	27,6	27,8	27,6	16,9	100,0	15,0	85,0
2	100,0	22,0	22,9	26,7	28,4	100,0	12,2	87,8
3	100,0	23,9	29,1	29,7	17,3	100,0	15,5	84,5
4	100,0	13,6	34,0	37,6	14,8	100,0	20,2	79,8
5	100,0	23,0	33,5	28,5	15,0	100,0	25,7	74,3
6	100,0	15,9	28,6	30,3	25,2	100,0	24,3	75,7
7	100,0	17,9	29,3	32,9	19,9	100,0	24,8	75,2
8	100,0	5,9	16,1	51,1	27,0	100,0	11,8	88,2
9	100,0	16,0	35,2	35,9	12,9	100,0	40,0	60,0
10	100,0	20,9	35,8	30,2	13,2	100,0	29,5	70,5
11	100,0	20,2	31,7	34,5	13,6	100,0	34,4	65,6
12	100,0	25,1	39,5	25,7	9,6	100,0	36,0	64,0
13	100,0	22,9	30,1	28,5	18,6	100,0	33,0	67,0
14	100,0	25,1	30,6	24,5	19,8	100,0	27,6	72,4
15	100,0	29,9	33,7	25,2	11,1	100,0	35,2	64,8

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, datos provisorios.

### G.3

Participación porcentual de departamentos publicados en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2024 y 2025



\*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. 1er. trimestre de 2025

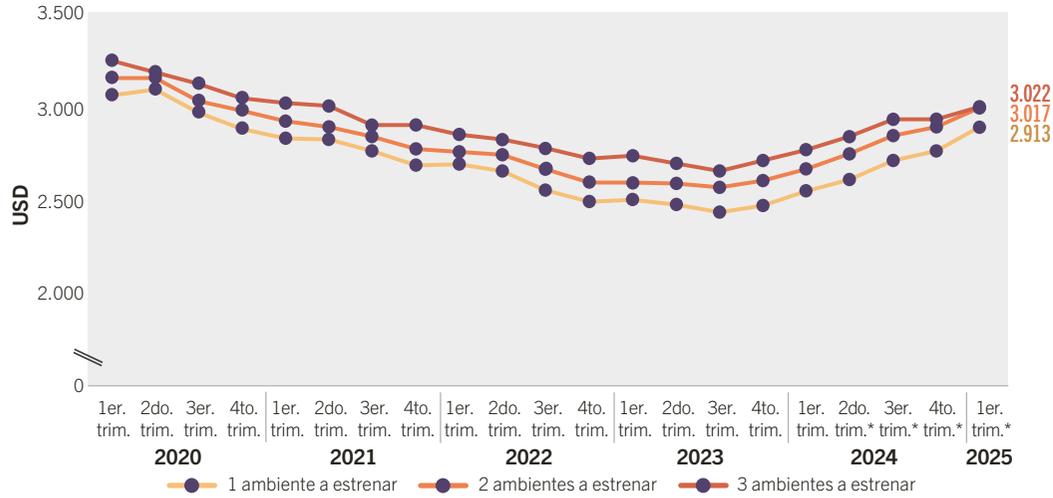
Departamentos	Precio del metro cuadrado		Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)	
	(USD)	Variación interanual (%)				
A estrenar	1 ambiente	2.913	13,7	34	///	99.042
	2 ambientes	3.017	12,5	47	///	141.799
	3 ambientes	3.022	8,4	70	///	211.540
Usados	1 ambiente	2.530	8,7	32	20	80.960
	2 ambientes	2.304	7,6	42	31	96.768
	3 ambientes	2.135	6,3	65	39	138.775

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

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, datos provisorios.

**G.4**

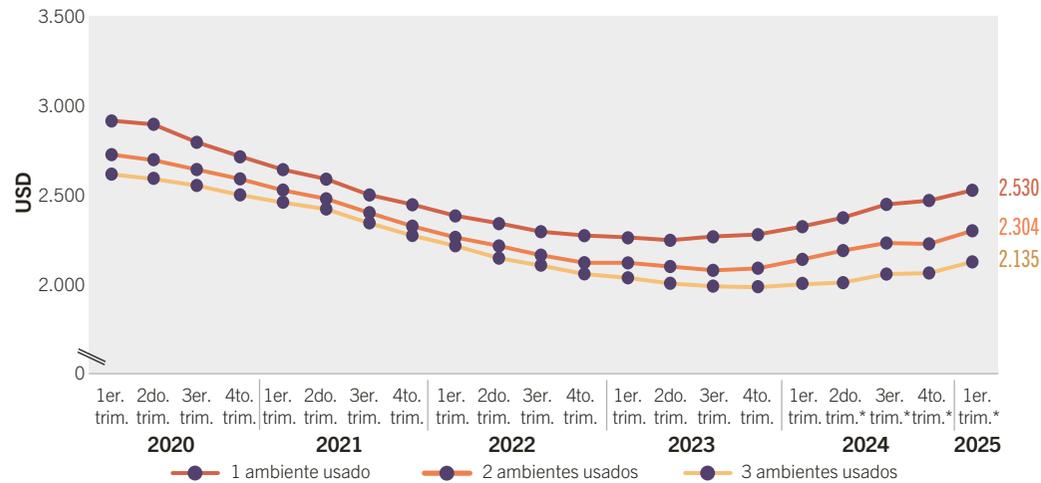
Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/1er. trimestre de 2025



\*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 2020/1er. trimestre de 2025



\*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. 1er. trimestre de 2025

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
<b>Total</b>	<b>2.913</b>	<b>3.017</b>	<b>3.022</b>	<b>2.530</b>	<b>2.304</b>	<b>2.135</b>
1	///	///	///	2.321	2.417	2.319
2	3.324	3.441	3.403	2.852	2.692	2.688
3	2.303	2.428	2.533	2.052	1.761	1.610
4	2.272	2.453	2.486	1.884	1.780	1.606
5	2.627	2.839	2.631	2.380	2.075	2.007
6	2.803	2.991	3.035	2.508	2.310	2.168
7	2.299	2.565	2.696	2.170	1.968	1.826
8	///	///	///	///	1.422	1.094
9	2.202	2.294	2.394	1.944	1.883	1.707
10	2.270	2.409	2.450	2.042	1.937	1.805
11	2.584	2.575	2.922	2.313	2.219	2.190
12	2.859	2.929	3.096	2.672	2.674	2.525
13	3.432	3.710	3.534	3.028	2.846	2.716
14	3.648	3.831	3.851	3.187	3.111	2.774
15	2.692	2.857	2.843	2.595	2.457	2.280

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

#### C.4

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 1 ambiente. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.913</b>	<b>2.530</b>	<b>8,7</b>
Almagro	2.701	2.433	8,5
Balvanera	2.406	2.070	10,7
Barracas	///	2.124	3,1
Belgrano	3.483	3.023	7,5
Boca	///	1.498	4,5
Boedo	///	2.033	-0,3
Caballito	2.803	2.508	8,9
Chacarita	3.014	2.816	11,2
Coghlan	///	2.695	13,1
Colegiales	3.393	2.971	12,8
Constitución	2.418	2.006	7,5
Flores	2.288	2.122	4,2
Floresta	///	2.058	11,4
Liniers	2.310	2.002	7,5
Mataderos	///	1.946	12,6
Monte Castro	///	2.080	3,8
Montserrat	///	2.290	11,6
Núñez	3.372	3.077	9,9
Palermo	3.648	3.187	5,0
Parque Chacabuco	///	2.316	11,8
Parque Chas	///	2.473	10,8
Parque Patricios	///	1.868	-2,2
Recoleta	3.324	2.852	1,6
Retiro	///	2.486	-1,7
Saavedra	///	2.670	8,8

Continúa

#### C.4

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Cristóbal	2.196	2.002	5,9
San Nicolás	2.563	2.086	3,9
San Telmo	///	2.295	1,9
Vélez Sarsfield	///	1.989	2,4
Villa Crespo	2.737	2.606	9,8
Villa del Parque	2.560	2.340	9,7
Villa Devoto	2.766	2.416	7,9
Villa Gral. Mitre	///	2.290	10,1
Villa Luro	2.311	2.037	0,0
Villa Ortúzar	///	2.501	16,4
Villa Pueyrredón	///	2.402	12,1
Villa Santa Rita	///	2.084	9,4
Villa Urquiza	3.022	2.741	10,3

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

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*, datos provisorios.

La amplia oferta disponible en el segmento de usados permitió el cálculo de precios de referencia del metro cuadrado para la mayor parte de los barrios que componen la Ciudad. Los valores promedio mostraron incrementos del 8,7% para los monoambientes, con Villa Ortúzar y Coghlan encabezando los aumentos; 7,6% para las unidades de 1 dormitorio destacándose Villa Crespo, Chacarita y Villa Devoto entre los de mayor incremento y, finalmente, 6,3% para los departamentos de 3 ambientes con Villa Santa Rita y Núñez entre los de mayor suba. El conjunto de unidades nuevas mostró una cobertura de precios significativamente menor, con la mejor representatividad entre las unidades de 2 ambientes con 24 barrios. Entre los 13 barrios que ofrecen precio de referencia en los 3 segmentos analizados se encuentran los que históricamente se destacan por su oferta a estrenar: Palermo, Caballito, Belgrano, Núñez y Villa Crespo.

## C.5

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>3.017</b>	<b>2.304</b>	<b>7,6</b>
Agronomía	///	2.183	14,8
Almagro	2.858	2.110	4,6
Balvanera	2.538	1.751	6,4
Barracas	2.432	2.028	8,3
Belgrano	3.925	2.864	8,8
Boca	///	1.488	-1,2
Boedo	///	1.937	6,3
Caballito	2.991	2.310	6,5
Chacarita	3.112	2.422	16,5
Coghlan	3.103	2.830	15,3
Colegiales	3.454	2.575	3,3
Constitución	///	1.588	11,4
Flores	2.486	1.893	4,9
Floresta	///	1.766	10,9
La Paternal	///	1.916	7,6
Liniers	2.402	1.918	8,9
Mataderos	2.256	1.858	8,7
Monte Castro	2.261	2.051	-0,1
Montserrat	3.356	1.813	5,5
Nueva Pompeya	///	1.439	-1,9
Núñez	3.545	2.998	9,0
Palermo	3.831	3.111	7,9
Parque Avellaneda	///	1.748	8,7
Parque Chacabuco	///	2.164	8,0
Parque Chas	///	2.436	9,9

Continúa

## C.5

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.706	-0,5
Puerto Madero	6.655	5.865	9,3
Recoleta	3.441	2.692	5,7
Saavedra	2.841	2.609	8,5
San Cristóbal	2.306	1.792	0,6
San Nicolás	///	1.825	1,0
San Telmo	///	1.998	4,2
Vélez Sarsfield	///	1.802	4,9
Versalles	///	1.917	0,5
Villa Crespo	2.950	2.440	16,7
Villa del Parque	2.561	2.296	8,2
Villa Devoto	2.749	2.391	16,1
Villa Gral. Mitre	///	1.969	8,6
Villa Lugano	///	1.288	5,9
Villa Luro	2.531	2.082	11,8
Villa Ortúzar	///	2.754	10,0
Villa Pueyrredón	///	2.323	10,2
Villa Santa Rita	///	1.951	1,3
Villa Urquiza	2.975	2.743	8,3

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

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*, datos provisorios.

## C.6

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>3.022</b>	<b>2.135</b>	<b>6,3</b>
Almagro	2.723	2.040	9,1
Balvanera	2.532	1.586	3,4
Barracas	2.590	1.809	-2,3
Belgrano	3.574	2.646	7,1
Boca	///	1.320	4,5
Boedo	2.498	1.882	5,9
Caballito	3.035	2.168	6,2
Chacarita	3.033	2.359	11,8
Coghlan	///	2.459	4,4
Colegiales	3.335	2.670	9,3
Constitución	///	1.331	6,6
Flores	2.653	1.773	5,5
Floresta	///	1.655	2,0
Liniers	2.469	1.756	0,6
Mataderos	2.285	1.780	3,8
Monte Castro	///	2.039	3,0
Montserrat	///	1.623	2,6
Nueva Pompeya	///	1.378	-2,3
Núñez	3.578	2.883	14,7
Palermo	3.851	2.774	4,5
Parque Avellaneda	///	1.525	12,8
Parque Chacabuco	///	2.016	11,1

Continúa

## C.6

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.567	3,1
Puerto Madero	///	5.571	1,6
Recoleta	3.403	2.688	7,6
Retiro	///	2.317	-3,5
Saavedra	2.933	2.448	10,6
San Cristóbal	///	1.714	8,2
San Nicolás	///	1.724	-0,1
San Telmo	///	1.799	7,2
Vélez Sarsfield	///	1.635	1,5
Versalles	///	1.829	12,8
Villa Crespo	2.906	2.082	7,9
Villa del Parque	2.560	2.116	3,5
Villa Devoto	3.216	2.451	9,8
Villa Gral. Mitre	///	1.783	5,6
Villa Lugano	///	1.030	9,1
Villa Luro	2.593	1.884	6,5
Villa Pueyrredón	///	2.009	6,2
Villa Santa Rita	///	2.135	15,7
Villa Urquiza	3.138	2.655	7,4

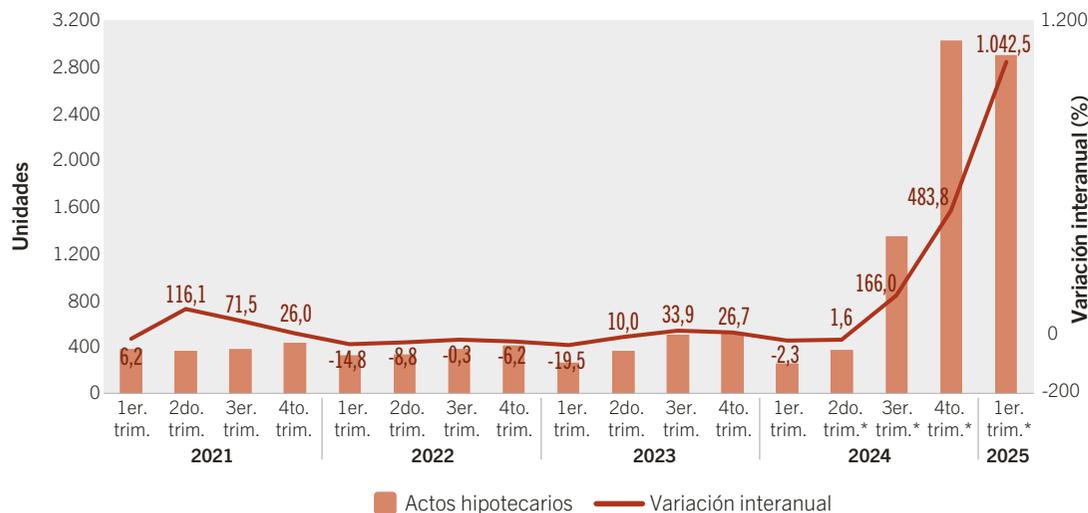
///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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*, datos provisionales.

## 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 2021/1er. trimestre de 2025



\*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: 26/05/2025

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

