

Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1763**



Junio 2023

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 1er. 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 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 primer trimestre de 2023 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el primer trimestre de 2023 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 6,0% para el conjunto de la Ciudad¹. Como viene sucediendo, la retracción fue mayor para el segmento de los usados con variaciones interanuales negativas entre el 4,9% y el 8,0%. En el conjunto nuevo se computaron disminuciones menores, entre el 3,8% y el 7,2%. En relación con el trimestre anterior, se observa relativa estabilidad con cambios mínimos, que incluso alcanzan un signo positivo en el caso de los departamentos nuevos.

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 primer trimestre fue un 1,1% menor que el del año previo, el registro máximo de la serie —con casi 50.000 publicaciones—.

La incidencia de las unidades usadas se ubicó levemente por encima respecto al período anterior y alcanzó una proporción del 79,7%, similar al registro promedio del bienio 2021/22. 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 falta de crédito. Asimismo, el *sobrestock* se vio potenciado por el flujo de unidades que estaban en locación y se trasladaron a la venta.

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, que presentan mayor presencia de casas. De todas formas, tras la pandemia, comunas relacionadas con los negocios o correspondientes con áreas céntricas —como la 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 la tercera parte 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 relevado, destacándose también en todos los segmentos la Comuna 13 y la 2. En oposición, las Comunas 4 y 3 presentaron en promedio 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 los barrios de las Comunas 4 y 8.

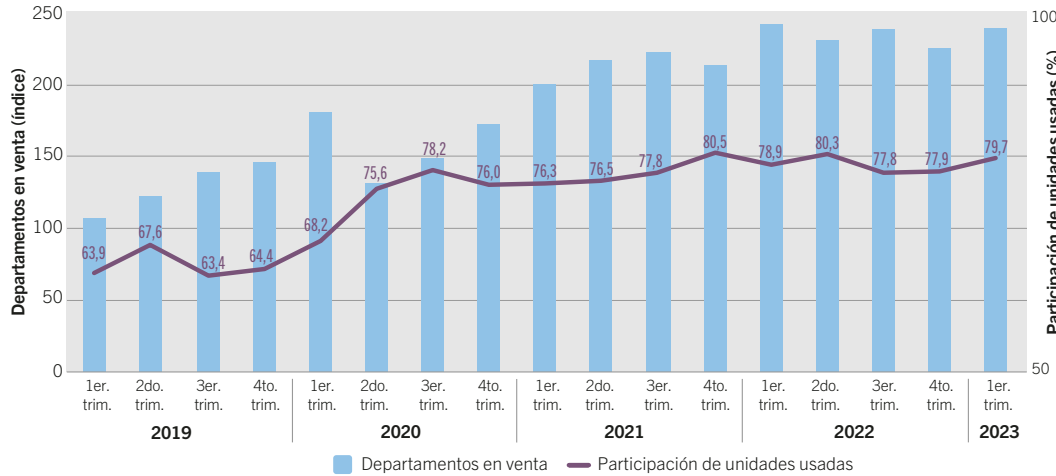
Por último, entre enero y marzo se llevaron a cabo 6.460 escrituras de compraventa de inmuebles lo que dio lugar a un incremento interanual del 21,8% que consolidó la tendencia al alza de los tres trimestres previos. La lenta recuperación de las operaciones de compraventa de propiedades se verifica en simultáneo con los exiguos datos de escrituras hipotecarias, las cuales alcanzaron apenas 260 transacciones, con un descenso interanual del 19,5%. 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 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 2019/ 1er. trimestre de 2023

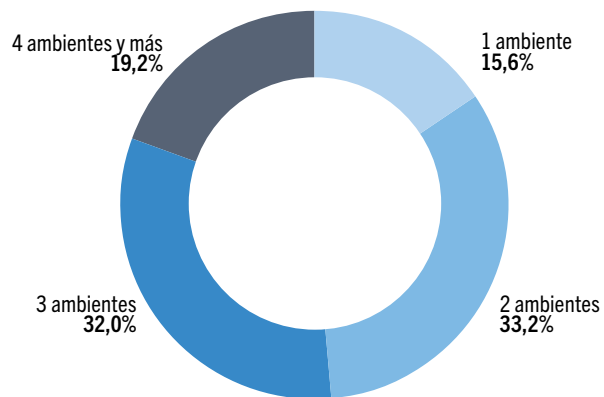


Nota: datos provisorios.

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. 1er. trimestre de 2023

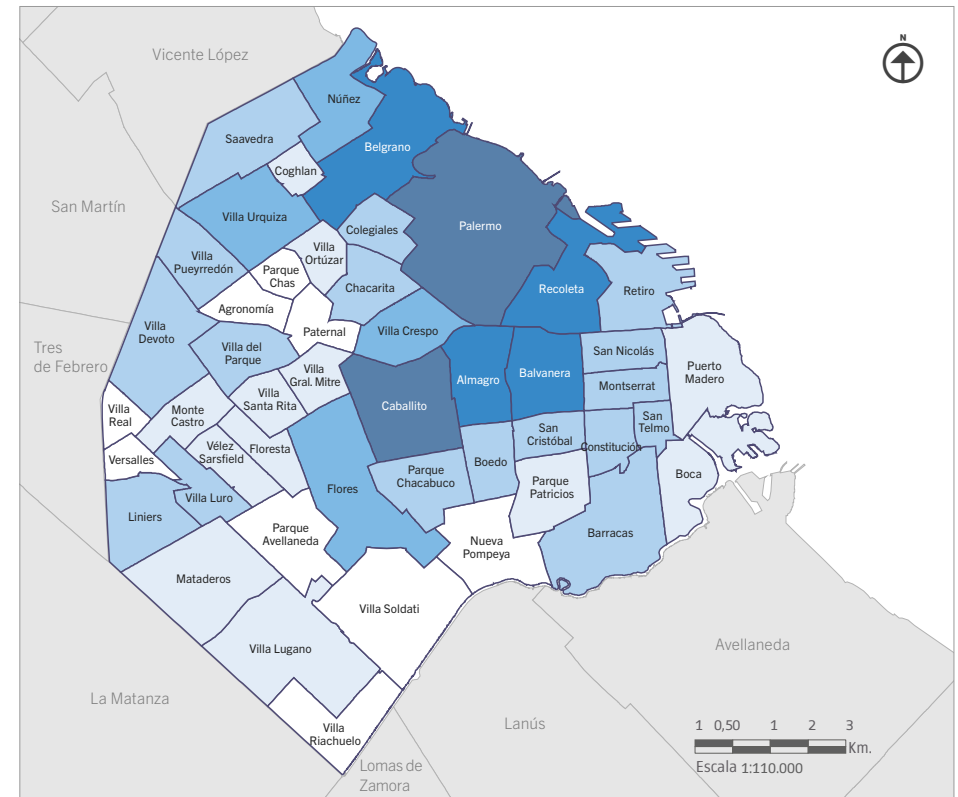


Nota: datos provisorios.

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

M.1

Participación porcentual de departamentos publicados en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 1er. 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. 1er. trimestre de 2023

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

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. 1er. trimestre de 2023

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total Usados	A estrenar	
	(%)							
Total	100,0	15,6	33,2	32,0	19,2	100,0	79,7	20,3
Comuna 1	100,0	18,2	32,0	30,9	18,9	100,0	88,0	12,0
Comuna 2	100,0	13,6	24,7	29,0	32,6	100,0	89,1	10,9
Comuna 3	100,0	17,4	33,1	32,2	17,3	100,0	87,2	12,8
Comuna 4	100,0	11,2	33,2	39,0	16,6	100,0	85,0	15,0
Comuna 5	100,0	16,8	35,9	32,6	14,7	100,0	80,0	20,0
Comuna 6	100,0	11,3	30,3	33,2	25,2	100,0	81,0	19,0
Comuna 7	100,0	12,2	32,6	34,5	20,7	100,0	79,1	20,9
Comuna 8	100,0	///	///	///	///	100,0	///	///
Comuna 9	100,0	16,5	35,9	36,5	11,1	100,0	65,3	34,7
Comuna 10	100,0	16,7	39,0	31,3	12,9	100,0	71,9	28,1
Comuna 11	100,0	15,1	37,3	33,0	14,7	100,0	71,1	28,9
Comuna 12	100,0	18,7	39,7	30,4	11,2	100,0	72,0	28,0
Comuna 13	100,0	12,0	31,2	32,9	23,8	100,0	81,3	18,7
Comuna 14	100,0	16,6	31,3	29,7	22,4	100,0	79,0	21,0
Comuna 15	100,0	21,7	37,3	28,2	12,8	100,0	73,4	26,6

/// 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. 1er. trimestre de 2023

Departamentos		Precio del metro cuadrado		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
		(USD)	Variación interanual (%)			
A estrenar	1 ambiente	2.518	-7,2	34	///	85.612
	2 ambientes	2.612	-5,9	45	///	117.540
	3 ambientes	2.760	-3,8	70	///	193.200
Usados	1 ambiente	2.270	-4,9	32	20	72.640
	2 ambientes	2.125	-6,2	42	30	89.250
	3 ambientes	2.043	-8,0	65	37	132.795

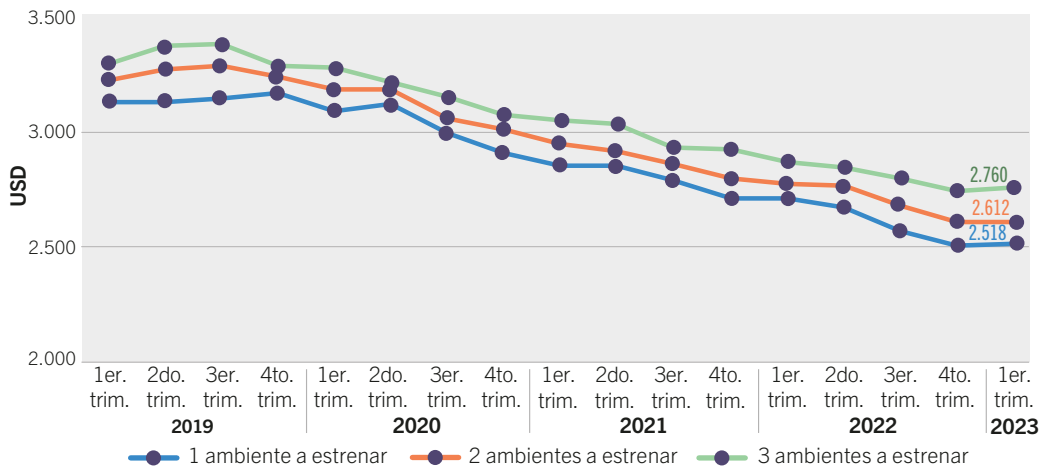
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.

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. 1er. trimestre de 2019/1er. trimestre de 2023

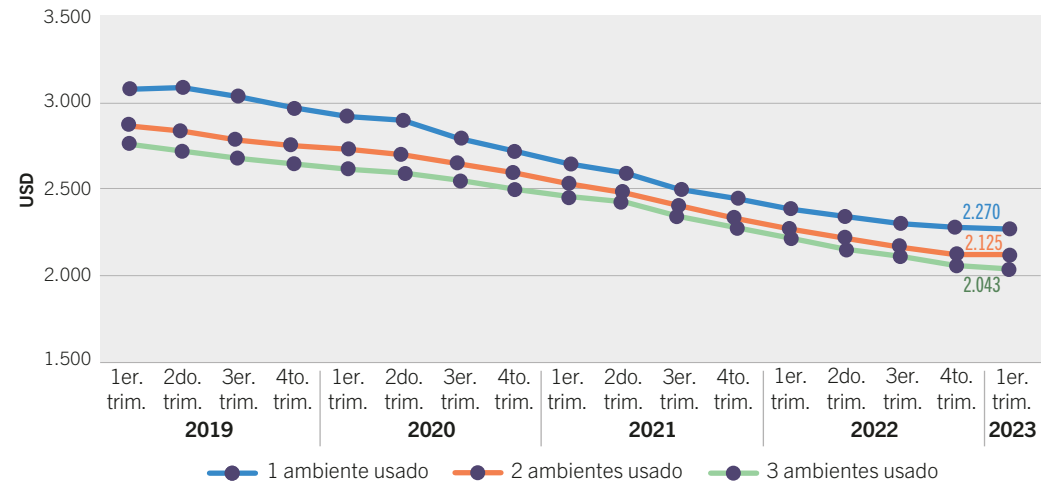


Nota: datos provisorios.

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. 1er. trimestre de 2019/1er. 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 más amplia se logró en el conjunto de los departamentos usados de 2 y 3 ambientes, que computaron 44 y 43 barrios respectivamente. Por el contrario, el segmento de 3 ambientes a estrenar alcanzó la menor cobertura geográfica: solo 22 barrios presentaron información del valor de publicación del metro cuadrado.

Las mayores valorizaciones en usados y a estrenar las ostentaron barrios del corredor norte como Palermo, Belgrano, Recoleta y Núñez -superados por Puerto Madero en las unidades de dos ambientes- destacándose también 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, Vélez Sarsfield, Mataderos y Villa Luro, por mencionar algunas.

En un contexto de caídas de precio del metro cuadrado de usados, sobresalen las retracciones de Villa Ortúzar, Boca y Parque Chacabuco (1 ambiente); Vélez Sarsfield, Coghlan, Villa Gral. Mitre y Liniers (2 ambientes) y Versalles, La Paternal, Monte Castro y San Cristóbal (3 ambientes), con caídas entre 8,3% y 14,1%.

C.4

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

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.518	2.270	-4,9
Almagro	2.407	2.157	-5,3
Balvanera	2.278	1.815	-7,6
Barracas	///	2.137	1,9
Belgrano	3.236	2.701	-2,9
Boca	///	1.481	-11,1
Boedo	2.101	1.920	-6,8
Caballito	2.454	2.207	-6,5
Chacarita	///	2.509	-1,0
Coghlan	///	2.410	-0,8
Colegiales	2.729	2.567	-3,7
Constitución	///	1.852	-2,9
Flores	2.196	1.964	-7,0
Floresta	///	1.924	-4,9
Liniers	2.208	1.857	-5,7
Mataderos	///	1.841	-3,8
Monte Castro	2.303	2.073	-7,9
Montserrat	2.293	1.983	-5,0
Núñez	2.889	2.715	-5,2
Palermo	3.151	2.844	-1,6
Parque Chacabuco	///	2.038	-10,0
Parque Chas	2.408	2.191	0,8
Recoleta	3.027	2.640	-1,0
Retiro	///	2.329	-1,3

Continúa

C.4

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Saavedra	2.460	2.402	-1,2
San Cristóbal	2.012	1.804	-6,5
San Nicolás	2.359	1.883	-5,8
San Telmo	///	2.114	-9,1
Vélez Sarsfield	///	1.905	-6,6
Villa Crespo	2.475	2.258	-2,9
Villa del Parque	2.201	2.106	-4,7
Villa Devoto	2.416	2.269	-4,9
Villa Gral. Mitre	///	2.072	-3,0
Villa Luro	2.166	2.025	-6,7
Villa Ortúzar	2.375	2.068	-13,1
Villa Pueyrredón	///	2.159	-7,8
Villa Santa Rita	///	2.051	-3,1
Villa Urquiza	2.636	2.429	-4,2

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

Nota: datos provisionales.

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. 1er. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.612	2.125	-6,2
Agronomía	///	2.038	-1,6
Almagro	2.474	1.944	-6,2
Balvanera	2.313	1.643	-5,8
Barracas	2.576	1.914	-6,0
Belgrano	3.210	2.611	-3,4
Boca	///	1.445	-5,1
Boedo	2.214	1.827	-7,7
Caballito	2.603	2.136	-5,6
Chacarita	2.788	2.201	-3,8
Coghlan	2.555	2.320	-8,5
Colegiales	2.896	2.370	-5,0
Constitución	///	1.494	-4,7
Flores	2.290	1.821	-6,6
Floresta	///	1.678	-5,1
Liniers	2.262	1.794	-8,3
Mataderos	2.253	1.790	-8,1
Monte Castro	2.265	1.948	-7,5
Montserrat	///	1.678	-6,1
Nueva Pompeya	///	1.474	-6,2
Núñez	3.068	2.596	-6,7
Palermo	3.288	2.748	-0,8
Parque Avellaneda	///	1.565	-6,9
Parque Chacabuco	2.320	2.095	-2,9
Parque Chas	2.425	2.181	-6,3
Parque Patricios	///	1.659	-8,3

Continúa

C.5

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Puerto Madero	6.553	5.454	-0,8
Recoleta	3.237	2.496	-2,4
Retiro	///	2.217	-5,2
Saavedra	2.576	2.369	-5,9
San Cristóbal	1.938	1.778	-6,4
San Nicolás	///	1.788	-3,3
San Telmo	///	2.007	-2,4
Vélez Sarsfield	2.180	1.716	-9,0
Versalles	///	1.932	-4,7
Villa Crespo	2.498	2.056	-7,4
Villa del Parque	2.275	2.045	-7,0
Villa Devoto	2.568	2.146	-2,2
Villa Gral. Mitre	///	1.779	-8,4
Villa Lugano	///	1.280	-7,3
Villa Luro	2.323	2.021	-5,1
Villa Ortúzar	2.567	2.309	-5,4
Villa Pueyrredón	2.268	2.159	-6,7
Villa Santa Rita	2.232	1.982	-2,8
Villa Urquiza	2.715	2.448	-5,1

/// 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. 1er. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.760	2.043	-8,0
Almagro	2.520	1.855	-9,1
Balvanera	2.387	1.559	-8,4
Barracas	2.478	1.864	-8,1
Belgrano	3.380	2.456	-6,1
Boca	///	1.311	-10,8
Boedo	2.442	1.859	-5,7
Caballito	2.757	2.047	-8,3
Chacarita	///	2.087	-7,6
Coghlan	3.011	2.380	-8,4
Colegiales	2.910	2.294	-6,4
Constitución	///	1.342	-9,2
Flores	2.321	1.766	-6,6
Floresta	///	1.665	-4,1
La Paternal	///	1.575	-12,7
Liniers	2.441	1.819	-7,2
Mataderos	2.367	1.734	-2,3
Monte Castro	2.381	1.844	-11,6
Montserrat	///	1.578	-8,2
Nueva Pompeya	///	1.372	-6,0
Núñez	3.065	2.527	-6,4
Palermo	3.575	2.640	-4,9

Continúa

C.6

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Avellaneda	///	1.366	-7,2
Parque Chacabuco	2.480	1.859	-11,1
Parque Chas	///	2.314	-7,4
Parque Patricios	///	1.532	-6,5
Recoleta	2.967	2.435	-6,1
Retiro	///	2.426	-6,8
Saavedra	2.530	2.336	-6,7
San Cristóbal	///	1.614	-11,5
San Nicolás	///	1.648	-5,6
San Telmo	///	1.736	-10,4
Vélez Sarsfield	///	1.668	-10,3
Versalles	///	1.763	-14,1
Villa Crespo	2.763	1.927	-8,2
Villa del Parque	2.430	2.029	-2,5
Villa Devoto	2.832	2.300	-2,4
Villa Gral. Mitre	///	1.636	-8,7
Villa Lugano	///	985	-5,9
Villa Luro	2.569	1.928	-7,1
Villa Ortúzar	///	2.296	-2,6
Villa Pueyrredón	///	2.079	1,4
Villa Santa Rita	///	1.942	0,2
Villa Urquiza	2.837	2.469	-5,4

/// 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. 1er. trimestre de 2023

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	2.518	2.612	2.760	2.270	2.125	2.043
Comuna 1	///	///	///	2.094	2.286	2.411
Comuna 2	3.027	3.237	2.967	2.640	2.496	2.435
Comuna 3	2.165	2.162	2.298	1.811	1.675	1.570
Comuna 4	2.058	2.343	2.388	1.694	1.708	1.613
Comuna 5	2.328	2.379	2.489	2.109	1.918	1.855
Comuna 6	2.454	2.603	2.757	2.207	2.136	2.047
Comuna 7	2.363	2.298	2.363	1.986	1.891	1.791
Comuna 8	///	///	///	///	1.310	1.024
Comuna 9	2.115	2.231	2.379	1.833	1.759	1.698
Comuna 10	2.143	2.229	2.405	1.994	1.849	1.797
Comuna 11	2.184	2.384	2.570	2.135	2.031	2.051
Comuna 12	2.507	2.624	2.749	2.380	2.384	2.377
Comuna 13	3.039	3.110	3.184	2.685	2.560	2.440
Comuna 14	3.151	3.288	3.575	2.844	2.748	2.640
Comuna 15	2.452	2.535	2.642	2.268	2.102	1.997

/// 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

C.8

Escrituras de compraventa de inmuebles, actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022/ 1er. trimestre de 2023

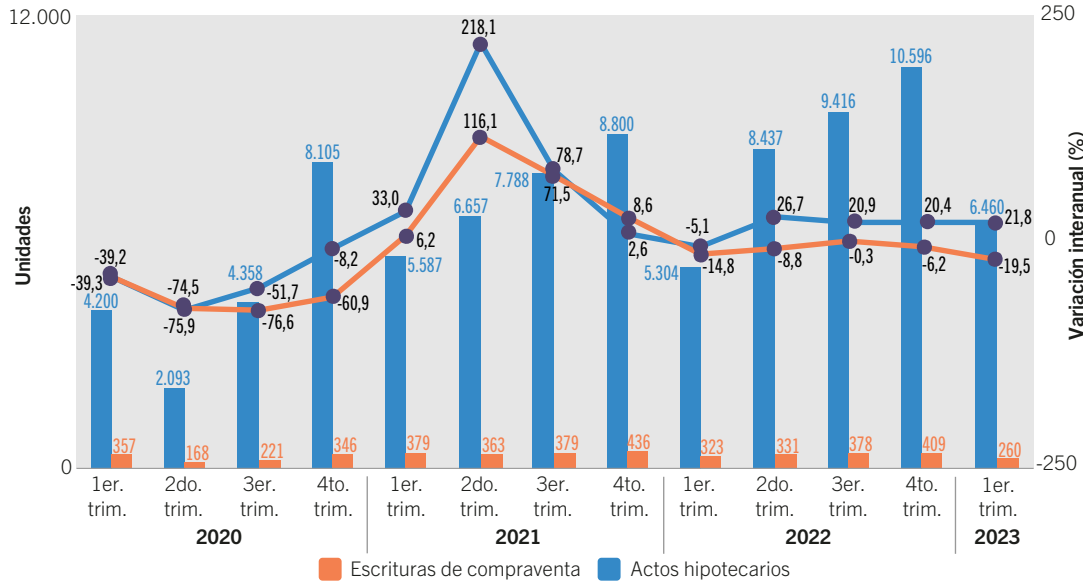
Trimestre	Escrituras de compraventa		Actos hipotecarios	
	Unidades	Variación interanual (%)	Unidades	Variación interanual (%)
1/2022	5.304	-5,1	323	-14,8
2/2022	8.437	26,7	331	-8,8
3/2022	9.416	20,9	378	-0,3
4/2022	10.596	20,4	409	-6,2

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.

G.5

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

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