

# Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1813**



Noviembre de 2023

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



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 tercer trimestre de 2023 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

## Principales resultados

En el tercer 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 3,9% para el conjunto de la Ciudad<sup>1</sup>. En términos interanuales, se trató de una nueva desaceleración de la caída, por quinto período sucesivo. De todas formas, la marcha intertrimestral todavía muestra variaciones, aunque leves, a la baja para la mayoría de los segmentos lo cual indica que los valores absolutos aun no encontraron su piso. Si se analiza la oferta nueva del período –únicamente los departamentos publicados de julio a septiembre–, la retracción de los precios fue muy menor, al punto de consignar variaciones casi nulas para este conjunto. La relativa estabilidad del precio de publicación de los nuevos avisos se suma a otros indicadores favorables para el sector inmobiliario, como la progresiva recuperación de las operaciones de compraventa.

Una mirada fina sobre el conjunto en oferta reveló una muy leve disminución de la cantidad de propiedades publicadas, posiblemente como correlato de la lenta recuperación de las operaciones de compraventa. El contexto macro de análisis, sin embargo, continúa mostrando un sobrestock muy pronunciado: en el tercer trimestre de 2023 el conjunto de avisos se ubicó apenas por debajo del registro máximo

alcanzado a comienzos de 2022. En julio/septiembre, la proporción de publicaciones de departamentos usados se redujo al 74,9% tras dos registros cercanos al 80%; igualmente se trata de una participación algo por encima del promedio de 2020.

En este trimestre, las Comunas del eje norte 12, 13 y 14 explicaron casi 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 total. Parece haberse estabilizado el fenómeno que tuvo lugar como resultado de la pandemia de pérdida de participación relativa de comunas relacionadas con los negocios o correspondientes con áreas céntricas a favor de las ubicadas en el corredor norte.

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

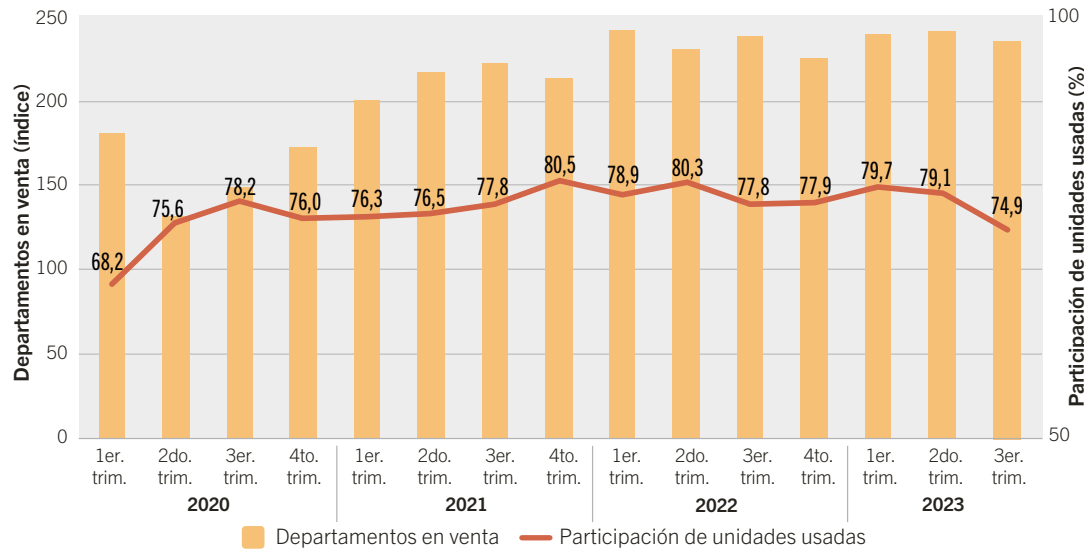
Por último, entre julio y septiembre se llevaron a cabo 11.446 escrituras de compraventa de inmuebles en la Ciudad, equivalentes a un incremento interanual del 21,6% que consolidó la tendencia al alza de los cinco trimestres previos. Se trató del mayor valor trimestral registrado desde 2018, aunque la recuperación de las operaciones inmobiliarias no alcanzó aun los valores promedio para 2017/2018, de alrededor de 15.000 transacciones. En el caso de las escrituras con hipoteca, la cuantía de 506 representó la segunda suba interanual consecutiva –33,9%– tras cinco períodos de contracciones.

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

# Caracterización de la oferta de departamentos

## G.1

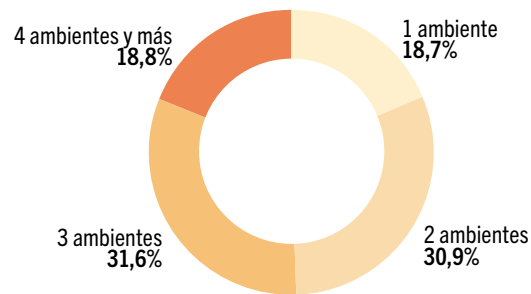
Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/ 3er. trimestre de 2023



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

## G.2

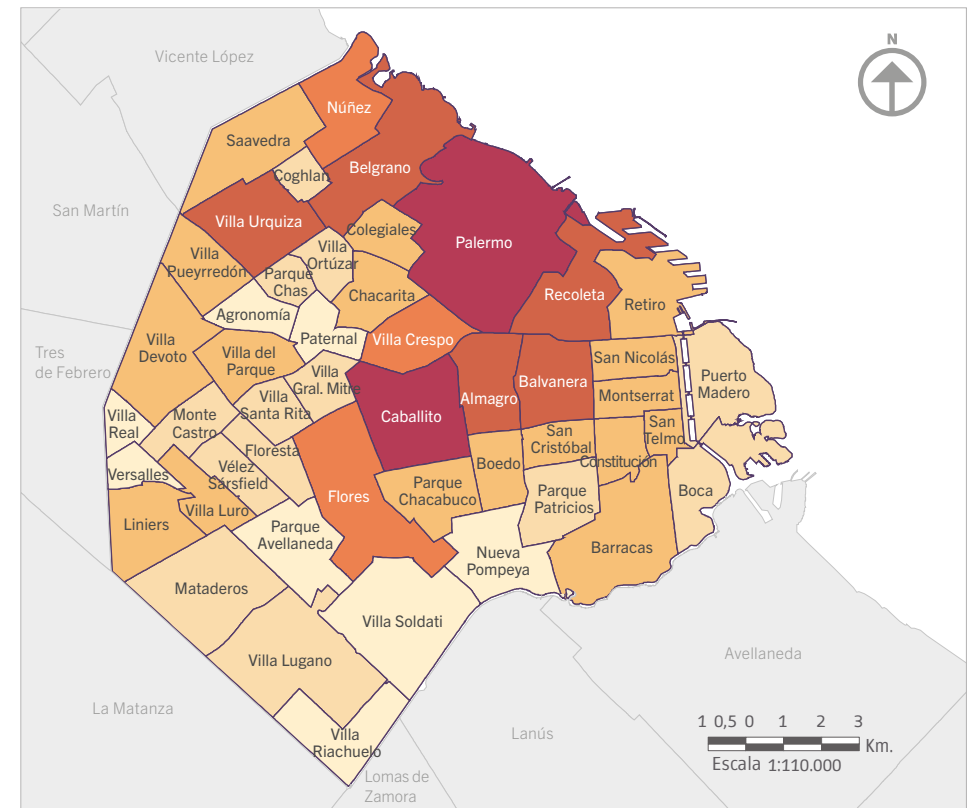
Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023



Nota: datos provisionales.  
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. 3er. 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 provisionales.  
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. 3er. trimestre de 2023

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

**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. 3er. 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>18,7</b>	<b>30,9</b>	<b>31,6</b>	<b>18,8</b>	<b>100,0</b>	<b>74,9</b>	<b>25,1</b>
1	100,0	20,2	29,6	30,0	20,3	100,0	85,9	14,1
2	100,0	15,7	22,1	28,5	33,7	100,0	87,5	12,5
3	100,0	20,8	29,9	32,3	17,0	100,0	83,8	16,2
4	100,0	14,3	30,5	38,7	16,5	100,0	82,7	17,3
5	100,0	19,5	34,2	32,4	13,9	100,0	74,0	26,0
6	100,0	14,2	28,0	33,2	24,6	100,0	75,6	24,4
7	100,0	14,7	30,2	33,9	21,2	100,0	75,0	25,0
8	100,0	3,4	16,7	57,9	21,9	100,0	88,4	11,6
9	100,0	19,2	34,5	35,9	10,4	100,0	61,4	38,6
10	100,0	19,3	38,0	30,5	12,2	100,0	67,4	32,6
11	100,0	19,0	33,3	32,2	15,6	100,0	65,7	34,3
12	100,0	23,2	37,7	28,1	11,0	100,0	62,3	37,7
13	100,0	17,4	29,5	31,6	21,5	100,0	75,2	24,8
14	100,0	18,8	28,9	30,7	21,7	100,0	75,7	24,3
15	100,0	24,7	32,8	29,6	12,9	100,0	68,5	31,5

**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. 3er. 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	2.449	-4,8	34	///	84.273
	2 ambientes	2.584	-3,7	47	///	120.845
	3 ambientes	2.674	-4,5	70	///	186.615
Usados	1 ambiente	2.272	-1,1	32	19	73.153
	2 ambientes	2.085	-3,9	43	30	88.678
	3 ambientes	1.996	-5,4	66	38	131.004

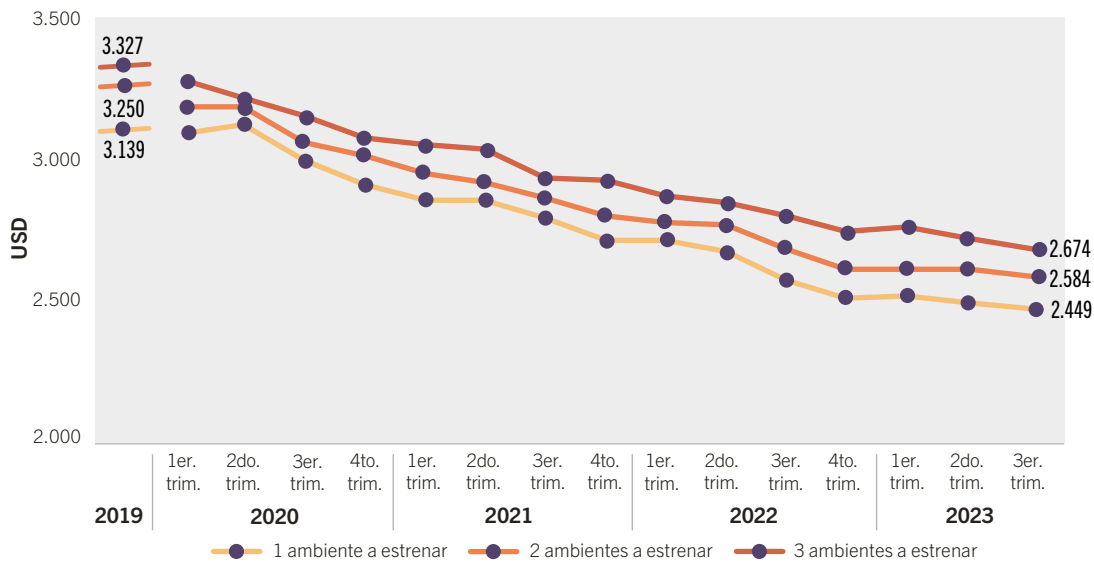
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.

Nota: datos provisionarios.

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 2019/3er. trimestre de 2023

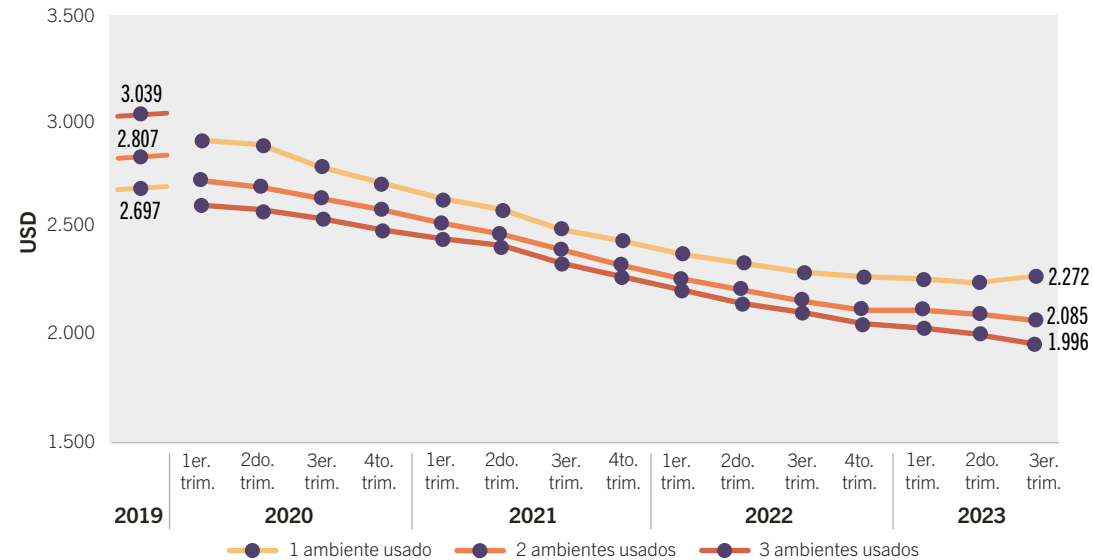


Nota: datos provisionarios.

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 2019/3er. trimestre de 2023



Nota: datos provisionarios.

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 con 45 y 44 barrios, respectivamente. Contrariamente, el segmento de 1 y 3 ambientes a estrenar alcanzó la mitad de la cobertura geográfica: solo 22 barrios acumularon datos para el análisis de precios.

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

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 barrios como San Cristóbal, Villa Santa Rita, Flores y Mataderos, por mencionar algunos.

En un contexto de caída interanual del precio del metro cuadrado de usados para el promedio de la Ciudad, sobresalen las retracciones de Villa Santa Rita, Floresta y San Telmo (1 ambiente); Mataderos, Parque Patricios y Villa Gral. Mitre (2 ambientes) y Parque Chas, Constitución y San Telmo (3 ambientes), con disminuciones entre el 8% y 14%.

## C.4

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 1 ambiente. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.449</b>	<b>2.272</b>	<b>-1,1</b>
Almagro	2.305	2.147	0,0
Balvanera	2.251	1.849	-1,0
Barracas	///	2.012	-1,3
Belgrano	2.863	2.772	3,9
Boca	///	1.509	1,3
Boedo	2.119	1.967	3,4
Caballito	2.375	2.233	-0,4
Chacarita	2.649	2.430	-2,1
Coghlan	///	2.472	4,9
Colegiales	2.721	2.521	-2,3
Constitución	///	1.738	-4,1
Flores	2.152	2.042	0,5
Floresta	///	1.801	-10,1
Liniers	2.057	1.848	-7,0
Mataderos	1.862	1.771	-2,3
Monte Castro	2.164	1.975	-5,7
Montserrat	///	2.012	-3,2
Núñez	2.757	2.728	-2,3
Palermo	3.132	2.885	3,1
Parque Chacabuco	///	1.998	-7,9
Parque Chas	///	2.110	-1,1
Recoleta	2.959	2.672	0,0
Saavedra	2.412	2.360	-0,7
San Cristóbal	1.979	1.835	5,3

Continúa

## C.4

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Nicolás	///	1.992	2,2
San Telmo	///	2.159	-9,4
Vélez Sarsfield	///	1.951	-1,8
Villa Crespo	2.395	2.316	-0,1
Villa del Parque	2.246	2.115	-0,5
Villa Devoto	2.377	2.286	0,1
Villa Gral. Mitre	///	2.066	-1,8
Villa Luro	2.111	2.001	-4,6
Villa Ortúzar	2.464	1.996	-6,0
Villa Pueyrredón	///	2.154	-4,0
Villa Santa Rita	///	1.837	-13,3
Villa Urquiza	2.599	2.441	0,7

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

0,0 Dato igual a cero por redondeo de cifra positiva.

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. 3er. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.584</b>	<b>2.085</b>	<b>-3,9</b>
Agronomía	///	1.909	-4,4
Almagro	2.425	1.921	-2,5
Balvanera	2.237	1.599	-5,5
Barracas	2.409	1.906	-1,3
Belgrano	3.029	2.578	-2,5
Boca	///	1.425	-3,9
Boedo	2.218	1.738	-7,2
Caballito	2.585	2.115	-2,3
Chacarita	2.727	2.132	-1,2
Coghlan	2.505	2.323	-1,8
Colegiales	2.817	2.385	-2,4
Constitución	///	1.415	-5,0
Flores	2.251	1.777	-3,9
Floresta	///	1.556	-7,6
La Paternal	///	1.649	-5,7
Liniers	2.309	1.781	-3,9
Mataderos	2.207	1.724	-11,8
Monte Castro	2.221	2.020	-2,0
Montserrat	2.574	1.656	-4,2
Nueva Pompeya	///	1.482	1,7
Núñez	2.954	2.572	-3,8
Palermo	3.339	2.790	2,0
Parque Avellaneda	///	1.546	-8,2
Parque Chacabuco	2.214	2.018	-5,6
Parque Chas	///	2.191	-0,2

Continúa

## C.5

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.590	-10,1
Puerto Madero	6.295	5.510	1,2
Recoleta	3.377	2.482	-0,8
Retiro	///	2.310	2,9
Saavedra	2.516	2.345	-2,4
San Cristóbal	2.044	1.729	-4,6
San Nicolás	2.225	1.769	-4,0
San Telmo	///	1.837	-7,8
Vélez Sarsfield	2.172	1.731	-0,9
Versalles	///	1.884	-2,4
Villa Crespo	2.532	2.013	-3,1
Villa del Parque	2.273	2.003	-5,1
Villa Devoto	2.496	2.047	-5,2
Villa Gral. Mitre	2.035	1.688	-8,3
Villa Lugano	///	1.192	-2,7
Villa Luro	2.269	1.948	-6,5
Villa Ortúzar	///	2.313	-0,4
Villa Pueyrredón	///	2.081	-7,1
Villa Santa Rita	2.013	1.911	-3,1
Villa Urquiza	2.698	2.475	-0,9

/// 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. 3er. trimestre de 2023

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.674</b>	<b>1.996</b>	<b>-5,4</b>
Agronomía	///	1.865	-5,9
Almagro	2.389	1.833	-4,3
Balvanera	2.250	1.521	-6,6
Barracas	2.402	1.895	-3,6
Belgrano	3.305	2.455	-3,5
Boca	///	1.242	-8,6
Boedo	2.326	1.744	-6,8
Caballito	2.677	1.989	-6,4
Chacarita	///	2.101	-0,9
Coghlan	2.934	2.257	-9,5
Colegiales	2.850	2.320	-2,1
Constitución	///	1.251	-11,6
Flores	2.247	1.663	-7,3
Floresta	///	1.611	-5,1
La Paternal	///	1.556	-2,7
Liniers	2.355	1.758	-4,9
Mataderos	2.250	1.685	-5,1
Monte Castro	2.309	1.908	-4,7
Montserrat	///	1.550	-6,8
Nueva Pompeya	///	1.409	0,7
Núñez	3.108	2.476	-6,9
Palermo	3.424	2.581	-3,2

Continúa

## C.6

Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Avellaneda	///	1.330	-4,2
Parque Chacabuco	2.431	1.800	-5,4
Parque Chas	///	2.140	-14,3
Parque Patricios	///	1.502	-4,5
Puerto Madero	///	5.359	2,1
Recoleta	2.931	2.444	-2,1
Saavedra	2.490	2.270	-4,9
San Cristóbal	///	1.589	-3,0
San Nicolás	///	1.690	1,7
San Telmo	///	1.659	-9,9
Vélez Sarsfield	///	1.687	-4,8
Versalles	///	1.714	-4,3
Villa Crespo	2.814	1.879	-4,4
Villa del Parque	2.317	2.021	-0,4
Villa Devoto	2.701	2.137	-7,9
Villa Gral. Mitre	///	1.656	-2,2
Villa Lugano	///	969	-4,6
Villa Luro	2.535	1.837	-6,8
Villa Ortúzar	///	2.239	-2,7
Villa Pueyrredón	///	1.939	-4,1
Villa Santa Rita	///	1.813	-7,8
Villa Urquiza	2.806	2.425	-3,6

/// 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. 3er. trimestre de 2023

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
<b>Total</b>	<b>2.449</b>	<b>2.584</b>	<b>2.674</b>	<b>2.272</b>	<b>2.085</b>	<b>1.996</b>
1	///	///	///	2.229	2.254	2.349
2	2.959	3.377	2.931	2.672	2.482	2.444
3	2.137	2.158	2.285	1.844	1.632	1.536
4	1.947	2.233	2.246	1.771	1.677	1.631
5	2.252	2.345	2.359	2.118	1.878	1.817
6	2.375	2.585	2.677	2.233	2.115	1.989
7	2.123	2.245	2.294	2.031	1.837	1.698
8	///	///	///	///	1.194	1.001
9	1.968	2.214	2.296	1.810	1.733	1.661
10	2.075	2.201	2.379	1.935	1.807	1.756
11	2.193	2.301	2.497	2.117	1.956	1.992
12	2.486	2.605	2.705	2.376	2.388	2.307
13	2.805	2.967	3.160	2.713	2.539	2.435
14	3.132	3.339	3.424	2.885	2.790	2.581
15	2.393	2.507	2.613	2.257	2.062	1.941

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

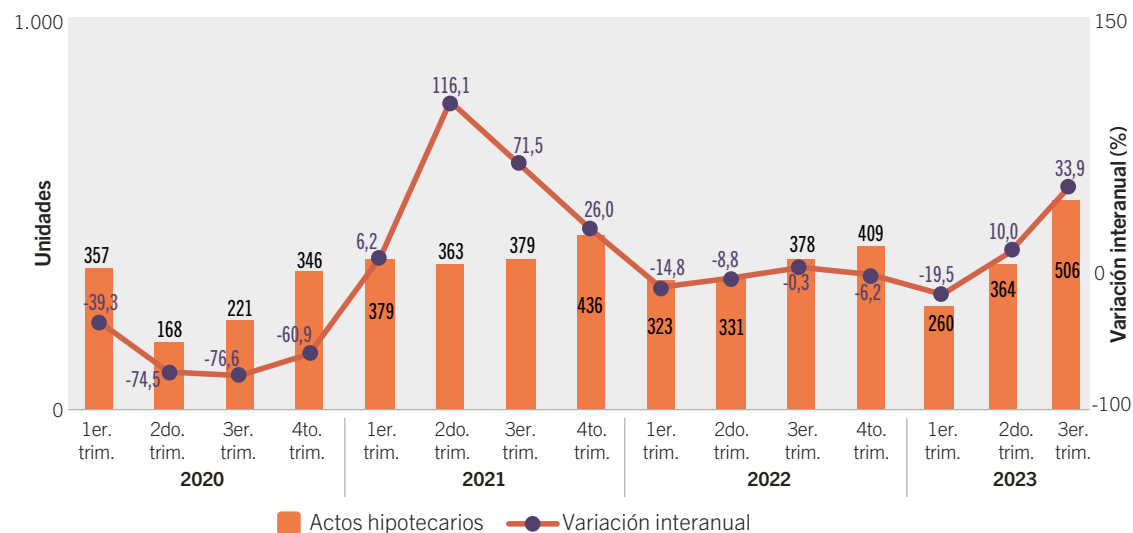
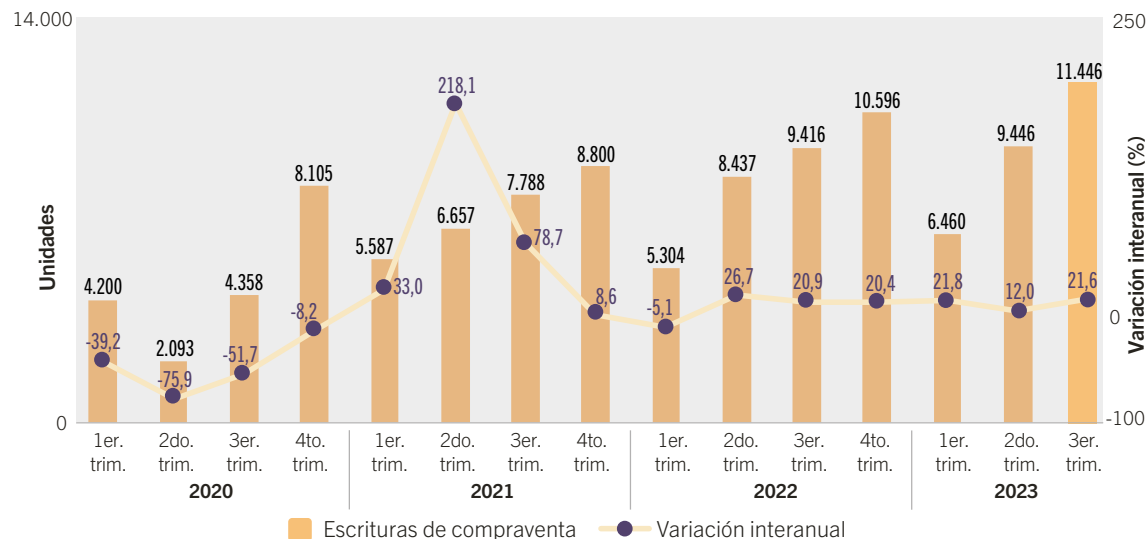
Nota: datos provisionarios.

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 2020/3er. 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.