

# Dinámica del mercado de venta de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires.

2do. trimestre de 2025

Informe  
de resultados | 1972



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 2do. trimestre de 2025 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

## Principales resultados

En el 2do. 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 8,4% para el conjunto de la Ciudad<sup>1</sup>. Si bien se trata de la sexta suba consecutiva desde la recuperación de los valores iniciada a principios de 2024, se ubicó 1,1 puntos porcentuales —p.p.— por debajo del trimestre previo. La desaceleración en el ritmo de incremento se verificó tanto en el segmento de usados como en el de a estrenar. Asimismo, las unidades nuevas registraron crecimientos del valor del metro cuadrado por encima del ritmo de las usadas y, a su vez, se observaron diferentes magnitudes de acuerdo al tamaño: los 2 ambientes lideraron el rubro a estrenar en tanto que los monoambientes se destacaron entre los departamentos con antigüedad.

La proporción de retasaciones (publicaciones que ya formaban parte del *stock* el trimestre previo y modificaron su precio en este período) se incrementó significativamente y compuso más de la cuarta parte de los avisos del subconjunto vigente en ambos parciales. En este sentido, corresponde mencionar que aun cuando la modificación de precios a la baja sigue siendo la fracción preponderante, el peso de las retasaciones al alza creció fuertemente (de un incremento cada tres descensos en el parcial anterior, a una relación de uno en dos, entre abril y junio). Si se compara el nivel actual del valor del metro cuadrado *versus* los máximos de la serie, la brecha se mantuvo en 20% por debajo para el mercado de usados y retrocedió al 7% para el segmento a estrenar.

El análisis de la oferta mostró que la cantidad de publicaciones se mantuvo estable en relación con el primer trimestre de 2025. Al interior, se verificó una caída de la oferta de departamentos a estrenar y de su participación en el total (-1,4 p.p.). Es decir que el *stock* se mantiene en un nivel sensiblemente alto pero 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 crecimientos de participación en la comparación interanual para tres de ellas —Comunas 1, 14 y 2—. En tanto, la pérdida de incidencia de las publicaciones fue mayor para la Comuna 12, seguida de la 9, entre otras mermas 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, con la excepción de la Comuna 1 en las unidades de 2 ambientes a estrenar, por la tracción de Puerto Madero. La Comuna 13, en el corredor norte de la Ciudad, también se destacó por el valor de sus unidades. Mientras, las menores valuaciones se verificaron en la Comuna 9 para las unidades a estrenar de 1 y 2 ambientes y en la 10 para los 3 ambientes; y en las Comunas 4, 3 y 8, respectivamente, por el lado de las usadas.

Por último, entre abril y junio se registraron 16.843 escrituras de compraventa de inmuebles, equivalentes a un incremento interanual muy importante, del 35,2%. Se trata de un volumen récord para un 2do. trimestre que supera al máximo anterior alcanzado en 2018. Sobresale la extraordinaria suba de las escrituras hipotecarias, que totalizaron 3.708 actos y multiplicaron por 10 al guarismo del mismo período del año anterior. Sin embargo, en este caso corresponde hablar de un efecto base de comparación debido a que el 2do. parcial de 2024 todavía mostraba un mercado hipotecario deprimido —recién en abril se relanzaron las primeras líneas de créditos UVA que en esos primeros meses no se traducían en operaciones aprobadas—. El escenario actual favorable coloca la cuantía de hipotecas en torno a los altos niveles registrados en la primera mitad de 2018.

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

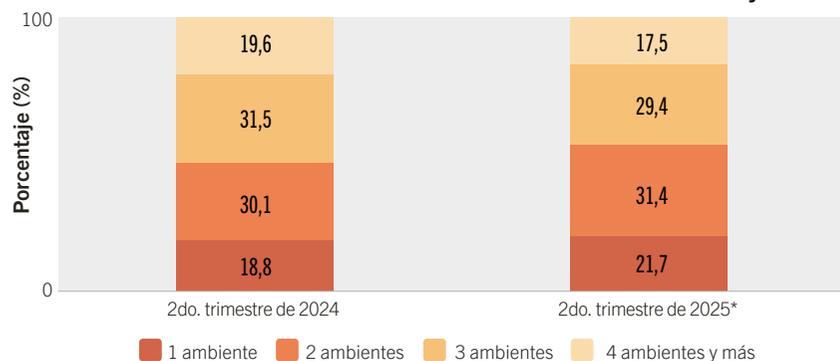
# Caracterización de la oferta de departamentos

**G.1** Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/ 2do. trimestre de 2025



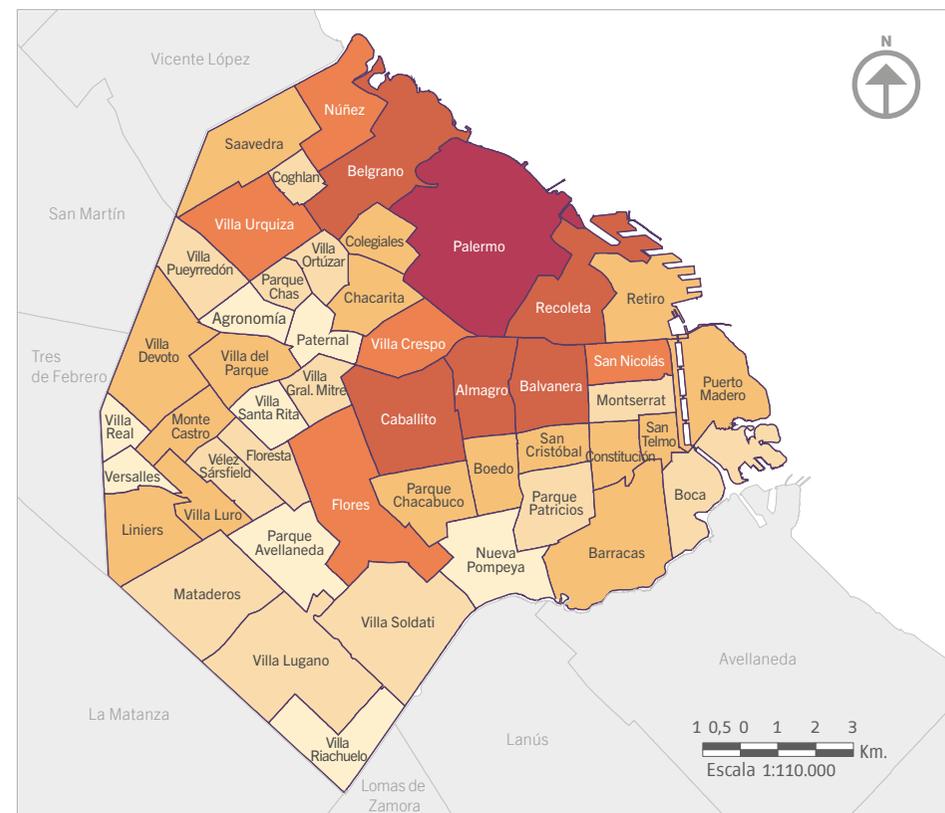
\*Dato provisorio.  
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**G.2** Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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. 2do. 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

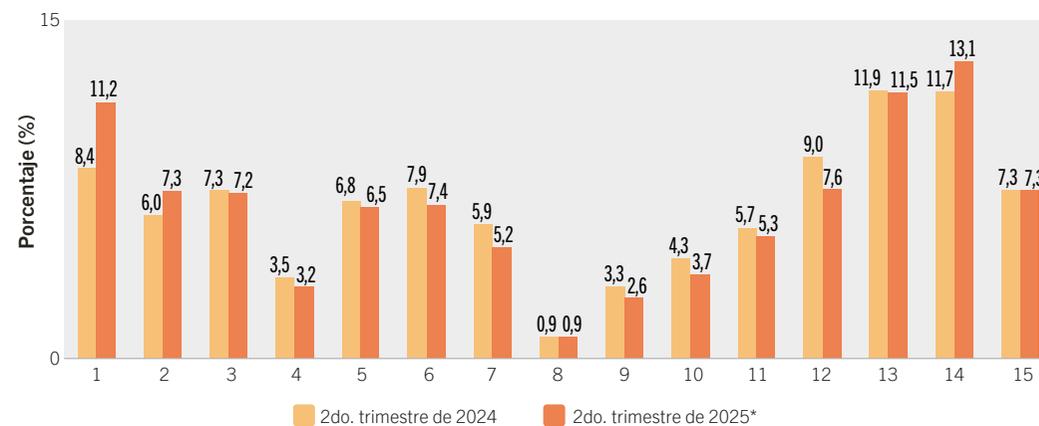
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

### C.1 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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>21,7</b>	<b>31,4</b>	<b>29,4</b>	<b>17,5</b>	<b>100,0</b>	<b>24,7</b>	<b>75,3</b>
1	100,0	28,3	27,5	27,5	16,6	100,0	15,2	84,8
2	100,0	20,7	23,9	28,9	26,6	100,0	12,4	87,6
3	100,0	22,7	31,0	29,9	16,5	100,0	14,2	85,8
4	100,0	14,2	34,0	37,2	14,6	100,0	17,3	82,7
5	100,0	22,4	33,4	29,3	15,0	100,0	25,5	74,5
6	100,0	13,0	30,1	31,7	25,1	100,0	20,8	79,2
7	100,0	14,5	28,2	34,9	22,4	100,0	20,9	79,1
8	100,0	6,1	18,3	50,1	25,5	100,0	11,0	89,0
9	100,0	16,8	35,1	35,9	12,2	100,0	36,7	63,3
10	100,0	19,0	34,7	32,0	14,2	100,0	27,7	72,3
11	100,0	19,7	32,7	34,9	12,7	100,0	35,0	65,0
12	100,0	24,4	40,1	26,1	9,5	100,0	37,5	62,5
13	100,0	21,0	30,4	29,4	19,2	100,0	30,2	69,8
14	100,0	24,2	32,2	24,3	19,2	100,0	25,6	74,4
15	100,0	29,0	34,2	25,3	11,5	100,0	36,2	63,8

**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. 2do. 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*.

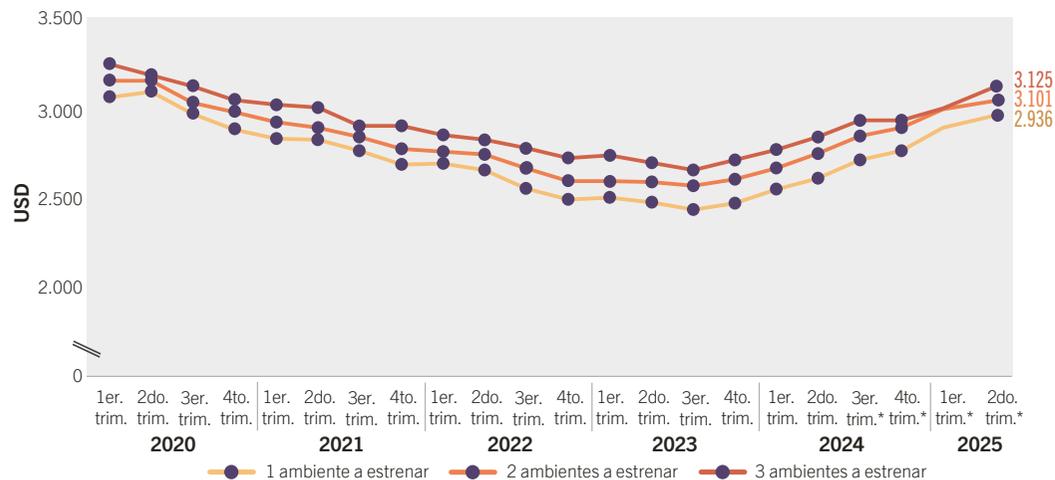
## Precio de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes

### C.2 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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	2.936	11,7	34	///	99.824
	2 ambientes	3.101	12,1	47	///	145.747
	3 ambientes	3.125	9,1	70	///	218.750
Usados	1 ambiente	2.537	6,6	32	23	81.184
	2 ambientes	2.310	5,3	42	35	97.020
	3 ambientes	2.134	5,8	65	43	138.710

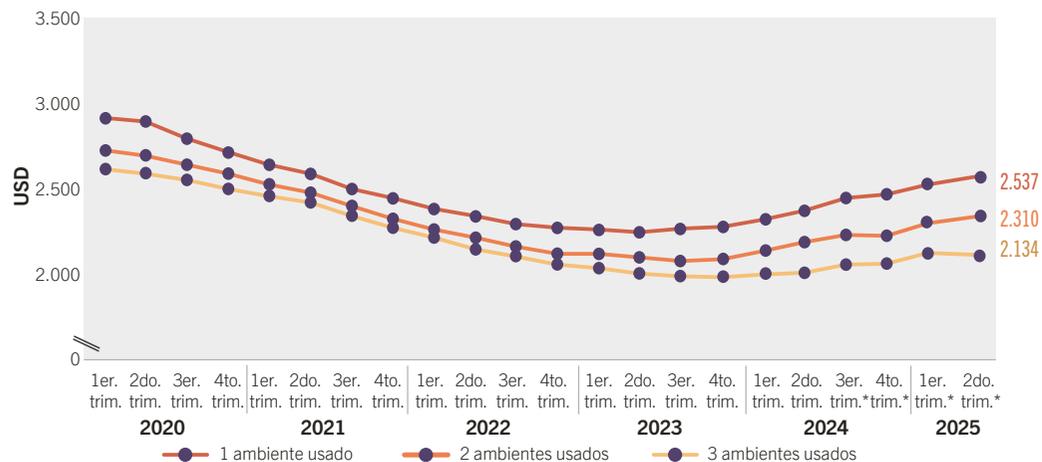
**///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.**  
**Fuente:** Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

### G.4 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/ 2do. 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 2020/2do. 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. 2do. trimestre de 2025

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
<b>Total</b>	<b>2.936</b>	<b>3.101</b>	<b>3.125</b>	<b>2.537</b>	<b>2.310</b>	<b>2.134</b>
1	3.109	3.889	3.702	2.289	2.379	2.381
2	3.393	3.711	3.264	2.811	2.730	2.653
3	2.353	2.481	2.607	2.055	1.725	1.611
4	2.365	2.475	2.495	1.848	1.765	1.612
5	2.659	2.886	2.703	2.353	2.069	2.033
6	2.791	3.154	3.062	2.490	2.296	2.163
7	2.399	2.604	2.733	2.227	1.963	1.859
8	///	///	///	///	///	1.058
9	2.245	2.347	2.468	1.995	1.865	1.709
10	2.322	2.473	2.452	2.078	1.963	1.788
11	2.640	2.697	3.177	2.373	2.189	2.092
12	2.855	3.067	3.128	2.670	2.704	2.495
13	3.477	3.785	3.694	3.139	2.854	2.679
14	3.630	3.827	4.124	3.155	3.089	2.785
15	2.763	2.860	2.919	2.586	2.404	2.234

///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. 2do. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>2.936</b>	<b>2.537</b>	<b>6,6</b>
Almagro	2.730	2.399	5,2
Balvanera	2.422	2.070	8,2
Barracas	///	2.060	1,0
Belgrano	3.563	3.154	8,4
Boedo	2.338	2.092	1,1
Caballito	2.791	2.490	4,2
Chacarita	2.998	2.740	3,7
Coghlan	2.855	2.666	10,4
Colegiales	3.366	3.005	8,7
Constitución	2.471	2.000	8,7
Flores	2.373	2.171	5,3
Floresta	///	2.069	8,1
Liniers	2.301	2.024	3,6
Mataderos	///	2.038	16,3
Monte Castro	2.367	2.180	4,9
Montserrat	3.070	2.245	1,8
Núñez	3.400	3.197	10,4
Palermo	3.630	3.155	3,1
Parque Chacabuco	///	2.365	13,4
Parque Chas	///	2.527	10,2
Parque Patricios	///	1.796	-2,2
Recoleta	3.393	2.811	-2,0
Retiro	3.207	2.425	1,7
Saavedra	///	2.726	12,1
San Cristóbal	2.285	2.008	4,7

Continúa

#### C.4 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Nicolás	2.465	2.043	1,5
San Telmo	2.930	2.336	6,4
Vélez Sarsfield	///	1.851	-4,4
Villa Crespo	2.750	2.573	5,3
Villa del Parque	///	2.399	9,4
Villa Devoto	2.939	2.501	5,4
Villa Gral. Mitre	///	2.245	4,2
Villa Luro	2.366	2.149	5,8
Villa Ortúzar	2.708	2.570	20,1
Villa Pueyrredón	///	2.389	7,4
Villa Santa Rita	///	2.162	12,2
Villa Urquiza	2.984	2.728	7,8

///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 provisionarios.

La amplia oferta disponible en el segmento de usados permitió obtener precios de referencia del metro cuadrado para la mayor parte de los barrios porteños. Los valores promedio mostraron incrementos del 6,6% para los monoambientes, con Villa Ortúzar y Mataderos encabezando los aumentos; 5,3% para las unidades de 1 dormitorio, destacándose Parque Avellaneda, Coghlan y Villa Luro entre los de mayor incremento y, finalmente, 5,8% para los departamentos de 3 ambientes con Villa Luro y Agronomía entre los de mayor suba. El conjunto de unidades nuevas mostró una cobertura de precios significativamente más baja, con la mejor representatividad entre las unidades de 2 ambientes. Entre los barrios que ofrecen precio de referencia en los 3 segmentos analizados se encuentran los que históricamente se destacan por su oferta a estrenar: Palermo, Belgrano, Núñez, Caballito, Recoleta y Villa Devoto, todos con valores del metro cuadrado superiores al promedio de la Ciudad en su segmento.

**C.5** Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>3.101</b>	<b>2.310</b>	<b>5,3</b>
Agronomía	///	1.987	1,7
Almagro	2.906	2.108	1,2
Balvanera	2.558	1.705	0,7
Barracas	2.395	2.014	4,1
Belgrano	3.938	2.875	6,6
Boca	///	1.480	1,2
Boedo	2.768	1.910	1,4
Caballito	3.154	2.296	3,9
Chacarita	///	2.426	-0,2
Coghlan	3.102	2.867	15,2
Colegiales	3.662	2.629	6,1
Constitución	///	1.589	6,7
Flores	2.526	1.857	-1,3
Floresta	///	1.765	8,5
Liniers	2.482	1.903	6,5
Mataderos	2.299	1.833	7,9
Monte Castro	2.277	2.131	3,2
Montserrat	///	1.768	2,0
Núñez	3.636	2.968	8,0
Palermo	3.827	3.089	2,5
Parque Avellaneda	///	1.794	18,7
Parque Chacabuco	///	2.220	9,1
Parque Chas	2.600	2.445	6,3
Parque Patricios	///	1.692	-6,9
Puerto Madero	6.890	6.010	4,2

Continúa

**C.5** Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Recoleta	3.711	2.730	4,1
Retiro	///	2.318	-2,5
Saavedra	3.117	2.718	9,4
San Cristóbal	2.387	1.792	-4,7
San Nicolás	///	1.848	4,0
San Telmo	///	1.921	-5,2
Vélez Sarsfield	///	1.765	3,1
Versalles	///	1.958	2,9
Villa Crespo	2.903	2.374	8,6
Villa del Parque	2.576	2.234	2,5
Villa Devoto	2.992	2.341	10,6
Villa Gral. Mitre	///	1.985	12,9
Villa Lugano	///	1.405	11,2
Villa Luro	2.636	2.132	14,1
Villa Ortúzar	///	2.728	1,8
Villa Pueyrredón	///	2.337	6,6
Villa Santa Rita	2.334	2.021	3,1
Villa Urquiza	3.067	2.746	3,6

///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. 2do. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
<b>Total</b>	<b>3.125</b>	<b>2.134</b>	<b>5,8</b>
Agronomía	///	2.257	13,7
Almagro	2.765	2.062	8,9
Balvanera	2.610	1.594	2,7
Barracas	2.565	1.851	4,0
Belgrano	3.750	2.644	5,1
Boca	///	1.308	4,2
Boedo	2.538	1.896	6,5
Caballito	3.062	2.163	3,7
Chacarita	2.934	2.289	6,0
Coghlan	///	2.550	9,6
Colegiales	3.501	2.621	10,3
Constitución	///	1.328	1,0
Flores	2.694	1.801	7,1
Floresta	///	1.646	1,6
Liniers	2.535	1.767	0,8
Mataderos	2.421	1.774	8,3
Monte Castro	///	1.983	0,3
Montserrat	///	1.635	6,0
Nueva Pompeya	///	1.373	5,8
Núñez	3.705	2.807	10,9
Palermo	4.124	2.785	3,9
Parque Avellaneda	///	1.490	12,1
Parque Chacabuco	2.866	2.065	13,5

Continúa

**C.6** Conclusión

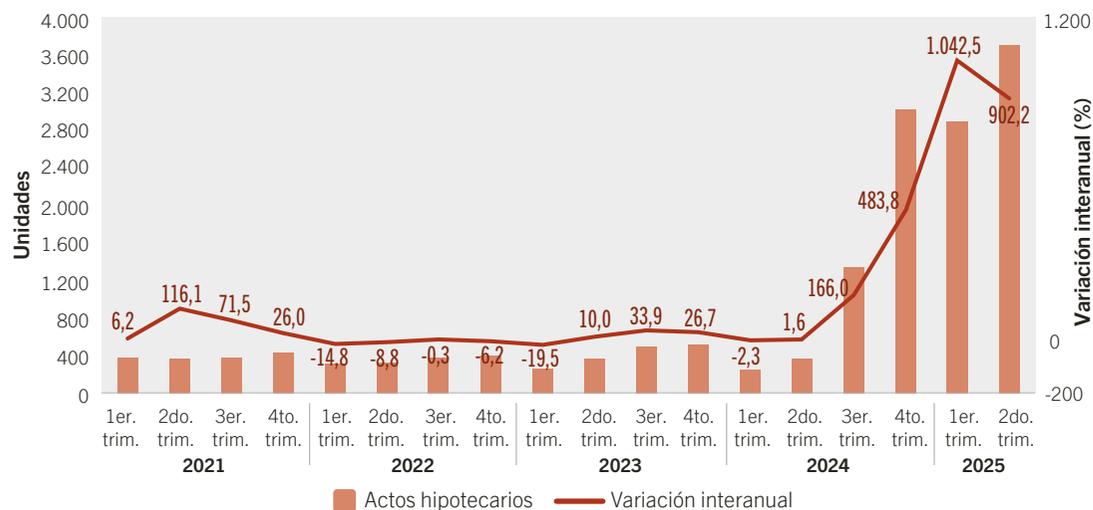
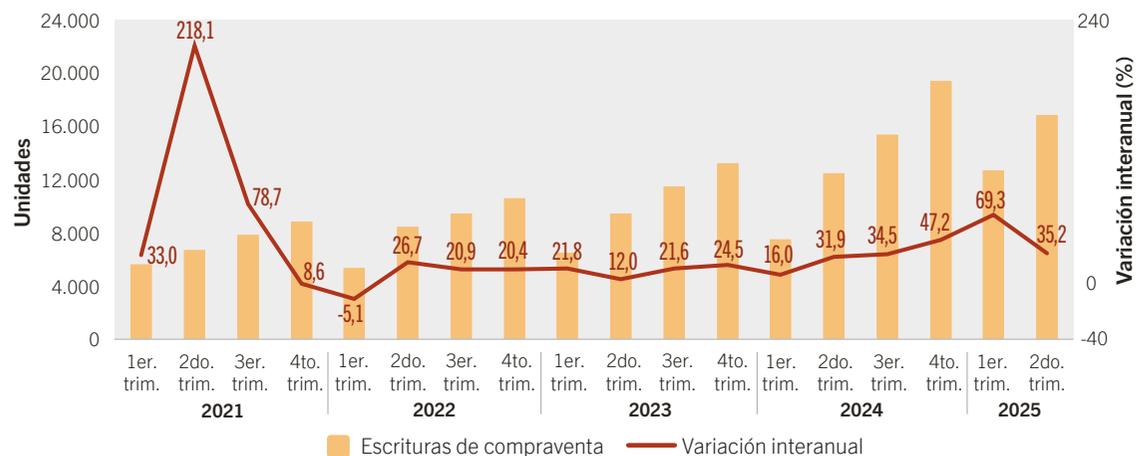
Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Chas	///	2.188	0,5
Parque Patricios	///	1.610	6,3
Puerto Madero	5.974	5.611	2,1
Recoleta	3.264	2.653	7,1
Retiro	///	2.369	2,3
Saavedra	2.943	2.476	9,4
San Cristóbal	///	1.686	6,2
San Nicolás	///	1.732	3,0
San Telmo	///	1.793	4,9
Vélez Sarsfield	///	1.601	5,5
Versalles	///	1.715	4,7
Villa Crespo	2.992	2.116	6,4
Villa del Parque	2.961	2.094	0,3
Villa Devoto	3.450	2.318	6,0
Villa Gral. Mitre	///	1.718	-1,1
Villa Lugano	///	1.008	4,1
Villa Luro	2.590	1.995	14,9
Villa Ortúzar	///	2.887	12,3
Villa Pueyrredón	///	2.143	13,3
Villa Santa Rita	///	2.001	3,5
Villa Urquiza	3.274	2.574	4,6

///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.

## 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 2021/2do. 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: 28/08/2025

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

