

Dinámica del mercado de venta de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires.

3er. trimestre de 2025

Informe
de resultados | 1993



Dinámica del mercado de venta de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 3er. trimestre de 2025 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 3er. trimestre de 2025 se alcanzó un aumento interanual en el precio de publicación del metro cuadrado en venta de los departamentos usados y a estrenar, que promedió un 6,3% para el conjunto de la Ciudad¹. Si bien se trata de la séptima suba consecutiva desde principios de 2024, se observó una disminución de 2,1 puntos porcentuales —p.p.— en comparación con el crecimiento registrado el trimestre previo. Esta desaceleración en el alza de los precios publicados se verificó en ambos segmentos (usados y a estrenar) y en proporciones cercanas.

En tanto, el incremento del valor del metro cuadrado de las unidades nuevas más que duplicó el ritmo de las usadas y, a su vez, los monoambientes a estrenar lideraron la suba de precios en ese conjunto. Para los departamentos con antigüedad, se registraron aumentos parejos por cantidad de ambientes. 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 5,7% para el segmento a estrenar.

En el período, se observó un incremento de la cantidad de publicaciones tanto usadas como a estrenar, en relación con el 2do. trimestre de 2025. El *stock* publicado alcanzó su máximo trimestral de los últimos 10 años, cuando comenzó la medición. En particular, se destaca el crecimiento de la oferta de avisos de unidades nuevas, que fue muy significativo e incidió en una suba de su participación (+1,7 p.p.). De todas maneras, aún no llegó a compensar la importante pérdida del segmento tras el impacto de la pandemia y las fluctuaciones macroeconómicas, que afectaron directamente los costos, la inversión, la demanda y la rentabilidad del sector de la construcción.

El análisis de la distribución de publicaciones por comuna arrojó crecimientos de participación en la comparación interanual para seis de ellas, siendo la Comuna 2 (Recoleta) la de mayor suba, seguida de la 1 y 6. Por el contrario, en las Comunas 15 y 12 la proporción de departamentos publicados evidenció los mayores retrocesos del trimestre, entre otras mermas menos significativas.

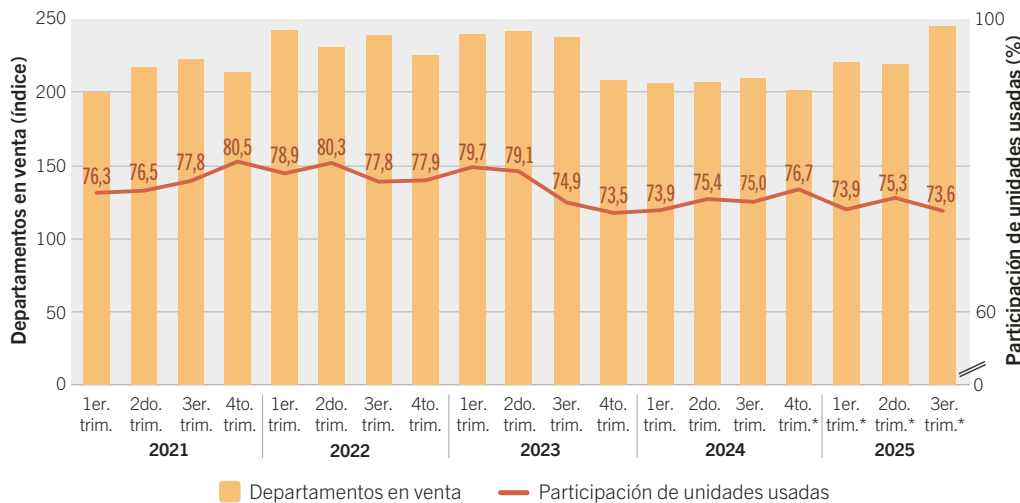
Los precios de publicación por comuna mostraron sus valores promedio máximos en la 14 (Palermo) que ostentó la valorización por metro cuadrado más elevada en todos los segmentos, con la excepción de la Comuna 1 en las unidades de 2 ambientes a estrenar —por la tracción de Puerto Madero— y, por escaso margen, la Comuna 13 para los monoambientes usados, en el corredor norte de la Ciudad. En el extremo opuesto, las menores valuaciones se verificaron en la Comuna 9 para las unidades a estrenar y, por el lado de las usadas, en las Comunas 4, 3 y 8.

Por último, entre julio y septiembre se registraron 20.019 escrituras de compraventa de inmuebles, equivalentes a un incremento interanual del 30,0%. Se trata del mejor registro de toda la serie para un 3er. trimestre y del segundo mayor volumen, solo superado por el último cuarto de 2017. En cuanto a las escrituras hipotecarias, los 4.217 actos triplicaron lo hecho en el mismo período de 2024 y se ubicaron en torno a los altos niveles registrados en la primera mitad de 2018. De igual manera, en el caso de las escrituras con hipoteca, aún se está lejos del récord histórico, un 34,4% por debajo de las más de 6.400 operaciones de octubre/diciembre de 2017.

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

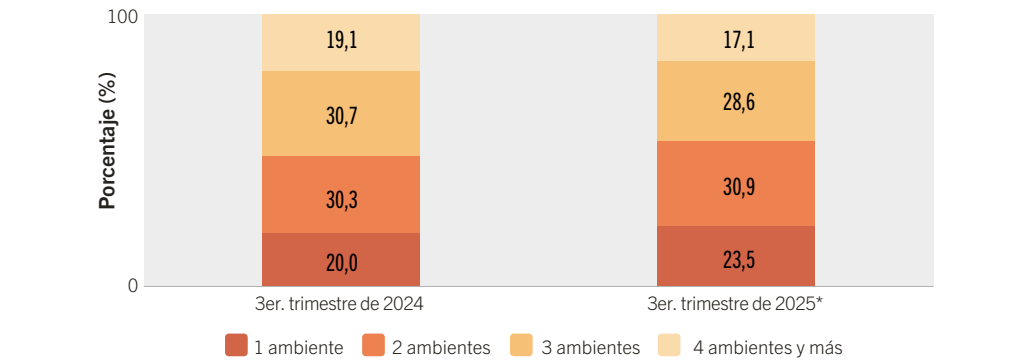
Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/ 3er. trimestre de 2025



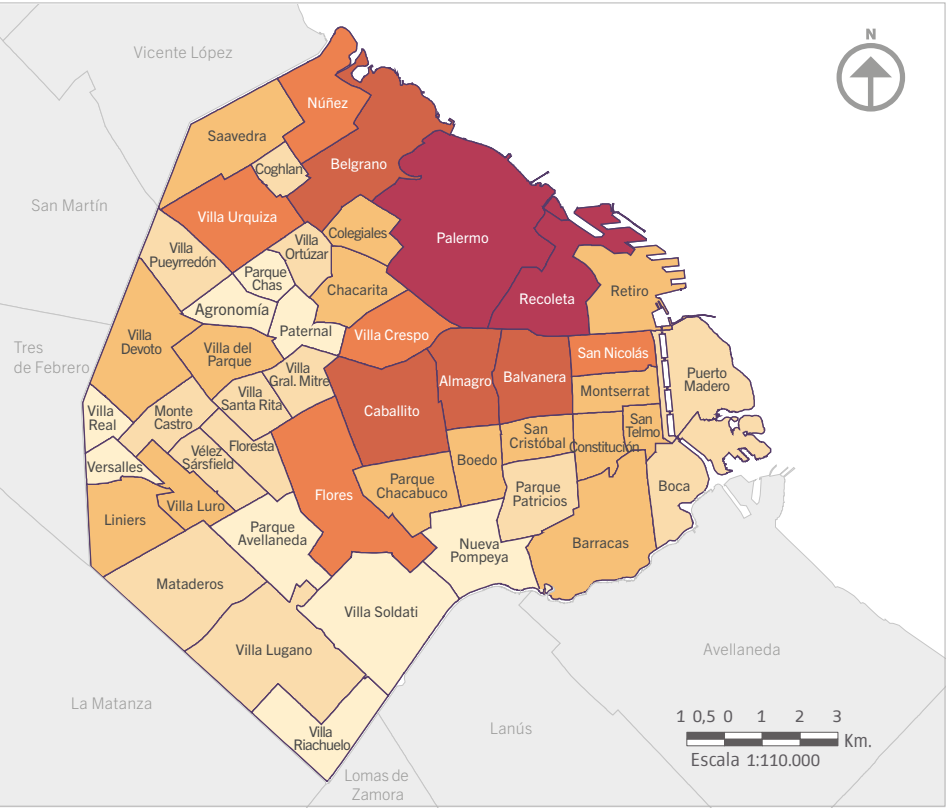
*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre. Años 2024 y 2025



*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 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

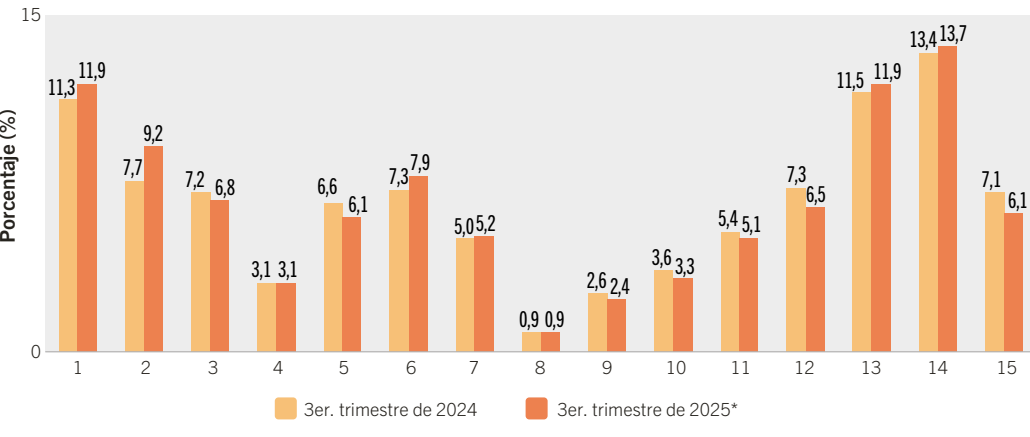
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop, datos provisorios.

C.1 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2025

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
	(%)							
Total	100,0	23,5	30,9	28,6	17,1	100,0	26,4	73,6
1	100,0	30,0	27,5	26,4	16,1	100,0	16,0	84,0
2	100,0	22,6	23,4	28,5	25,5	100,0	14,3	85,7
3	100,0	25,0	28,8	29,3	16,9	100,0	16,6	83,4
4	100,0	14,6	33,5	35,4	16,5	100,0	17,4	82,6
5	100,0	23,7	33,1	28,7	14,6	100,0	27,9	72,1
6	100,0	13,6	29,2	33,3	23,9	100,0	20,8	79,2
7	100,0	15,7	29,6	33,5	21,1	100,0	22,6	77,4
8	100,0	6,2	18,3	50,0	25,5	100,0	9,6	90,4
9	100,0	17,2	35,0	37,2	10,6	100,0	40,7	59,3
10	100,0	21,6	33,7	31,3	13,4	100,0	31,6	68,4
11	100,0	22,7	32,5	31,5	13,3	100,0	37,6	62,4
12	100,0	25,1	38,7	26,3	9,9	100,0	39,7	60,3
13	100,0	23,4	30,8	27,0	18,8	100,0	32,6	67,4
14	100,0	26,5	31,6	23,8	18,0	100,0	27,5	72,5
15	100,0	30,7	34,4	24,2	10,8	100,0	36,9	63,1

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. 3er. 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.

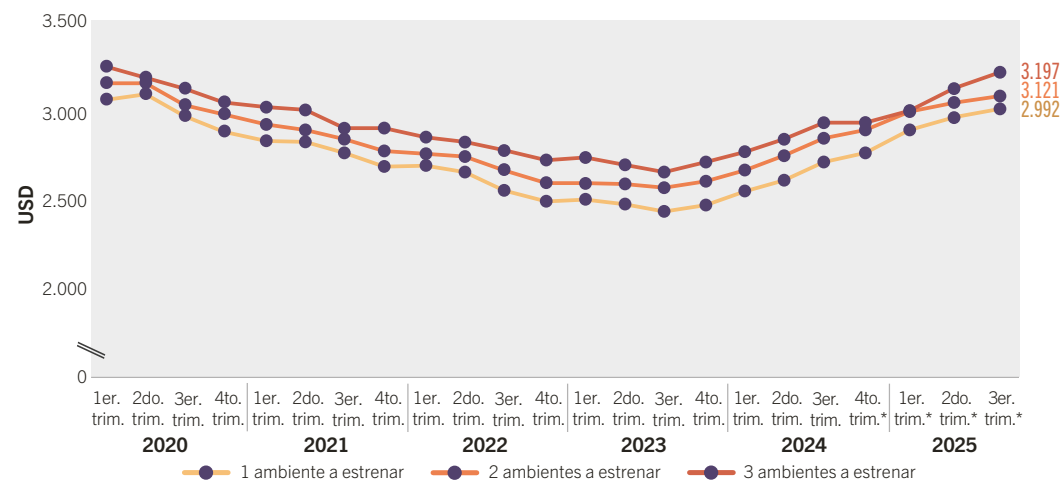
Precio de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes

C.2 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2025

Departamentos	Precio del metro cuadrado		Tamaño (m²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)	
	(USD)	Variación interanual (%)				
A estrenar	1 ambiente	2.992	9,4	34	///	101.728
	2 ambientes	3.121	8,8	47	///	146.687
	3 ambientes	3.197	8,1	70	///	223.790
Usados	1 ambiente	2.545	3,8	32	23	81.440
	2 ambientes	2.324	3,8	42	36	97.608
	3 ambientes	2.146	4,0	65	44	139.490

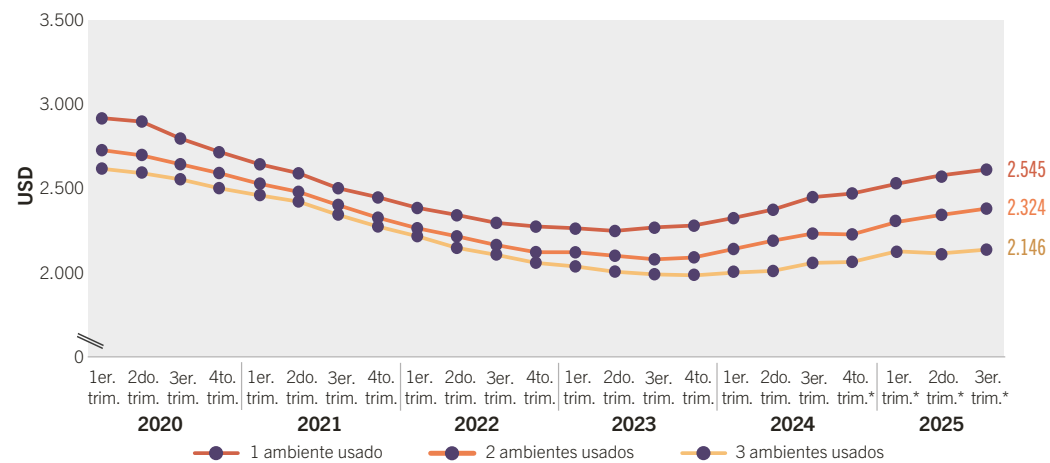
///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop, datos provisorios.

G.4 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020/ 3er. 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 2020/3er. 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. 3er. trimestre de 2025

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	2.992	3.121	3.197	2.545	2.324	2.146
1	3.051	3.978	3.890	2.322	2.381	2.372
2	3.516	3.714	3.576	2.811	2.762	2.610
3	2.430	2.493	2.746	2.040	1.756	1.612
4	2.550	2.478	2.527	1.791	1.805	1.656
5	2.666	2.951	2.761	2.327	2.072	2.033
6	2.801	3.094	3.199	2.493	2.263	2.149
7	2.452	2.537	2.808	2.263	1.977	1.901
8	///	///	///	///	///	1.094
9	2.283	2.355	2.518	1.985	1.832	1.660
10	2.337	2.521	2.556	2.121	1.953	1.801
11	2.609	2.708	3.112	2.356	2.228	2.082
12	2.899	3.136	3.177	2.687	2.687	2.500
13	3.481	3.804	3.771	3.170	2.883	2.725
14	3.730	3.834	4.205	3.161	3.084	2.842
15	2.824	2.942	3.100	2.584	2.387	2.157

///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. 3er. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	2.992	2.545	3,8
Almagro	2.727	2.379	-0,2
Balvanera	2.534	2.049	6,9
Barracas	///	2.001	-3,8
Belgrano	3.534	3.158	6,6
Boca	///	1.542	2,0
Boedo	2.397	2.044	-4,8
Caballito	2.801	2.493	3,8
Chacarita	3.022	2.708	-2,0
Coghlan	///	2.723	9,2
Colegiales	///	3.126	10,9
Constitución	2.414	2.065	9,8
Flores	2.444	2.209	6,6
Floresta	///	1.995	5,3
Liniers	2.380	2.059	3,0
Monte Castro	///	2.252	9,2
Montserrat	2.908	2.256	-6,6
Núñez	3.536	3.225	8,3
Palermo	3.730	3.161	2,4
Parque Chacabuco	///	2.398	9,9
Parque Chas	///	2.545	7,6
Recoleta	3.516	2.811	-3,1
Retiro	///	2.378	-7,6
Saavedra	///	2.701	8,3
San Cristóbal	2.270	2.016	2,4
San Nicolás	2.604	2.043	1,1

Continúa

C.4 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Telmo	///	2.271	4,3
Vélez Sarsfield	///	2.031	2,6
Villa Crespo	2.844	2.561	-0,8
Villa del Parque	///	2.415	11,7
Villa Devoto	2.887	2.424	2,9
Villa Gral. Mitre	///	2.264	2,2
Villa Luro	2.374	2.111	0,7
Villa Ortúzar	///	2.590	13,1
Villa Pueyrredón	///	2.423	3,8
Villa Santa Rita	///	2.199	5,8
Villa Urquiza	3.028	2.753	7,0

///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 amplitud de la oferta permitió obtener precios de referencia del metro cuadrado para la mayor parte de los barrios porteños en el segmento de departamentos usados. El alza promedio a nivel Ciudad mostró incrementos del 3,8% para los departamentos de 1 y 2 ambientes, con Villa Ortúzar, Villa del Parque y Colegiales encabezando los aumentos de los monoambientes y Villa Lugano, Villa Devoto y Villa Luro para las unidades de 1 dormitorio. En tanto, las unidades de 3 ambientes aumentaron 4,0%, destacándose Villa Pueyrredón, Parque Chacabuco y Núñez como los barrios con mayor incremento.

El subconjunto de unidades nuevas mostró una oferta de cobertura significativamente más baja, con la representatividad más alta para las unidades de 2 ambientes. Entre los barrios que permitieron el cálculo de precios de referencia se encuentran los que históricamente se destacan por su oferta a estrenar: Palermo, Belgrano, Núñez, Caballito, Recoleta, Villa Urquiza y Villa Devoto, todos con valores del metro cuadrado superiores al promedio de la Ciudad por cantidad de ambientes, junto al exclusivo barrio de Puerto Madero.

C.5 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.121	2.324	3,8
Agronomía	///	1.970	0,6
Almagro	2.977	2.096	0,8
Balvanera	2.563	1.740	2,8
Barracas	2.417	2.038	5,2
Belgrano	3.939	2.926	4,5
Boca	///	1.515	4,5
Boedo	2.801	1.969	6,5
Caballito	3.094	2.263	0,7
Chacarita	3.127	2.496	-0,4
Coghlan	3.083	2.841	9,9
Colegiales	3.662	2.697	5,9
Constitución	///	1.614	7,6
Flores	2.489	1.884	-0,9
Floresta	///	1.681	-1,2
Liniers	2.547	1.897	4,9
Mataderos	2.288	1.841	5,2
Monte Castro	2.424	2.222	7,9
Montserrat	2.685	1.827	0,5
Nueva Pompeya	///	1.391	-1,6
Núñez	3.721	2.926	1,7
Palermo	3.834	3.084	2,3
Parque Avellaneda	///	1.642	9,0
Parque Chacabuco	///	2.201	6,3
Parque Chas	///	2.399	6,0
Parque Patricios	///	1.737	-2,7

Continúa

C.5 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Puerto Madero	7.210	5.915	1,2
Recoleta	3.714	2.762	3,7
Retiro	///	2.327	1,0
Saavedra	3.248	2.678	5,3
San Cristóbal	2.364	1.812	-1,8
San Nicolás	///	1.805	-0,4
San Telmo	///	1.953	-8,5
Vélez Sarsfield	///	1.799	3,8
Villa Crespo	2.984	2.346	5,1
Villa del Parque	2.571	2.253	0,3
Villa Devoto	3.009	2.424	11,0
Villa Gral. Mitre	///	1.935	5,7
Villa Lugano	///	1.519	15,7
Villa Luro	2.661	2.160	10,5
Villa Ortúzar	///	2.728	1,4
Villa Pueyrredón	///	2.391	7,9
Villa Santa Rita	2.401	2.056	3,4
Villa Urquiza	3.126	2.728	-0,3

///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. 3er. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.197	2.146	4,0
Almagro	2.812	2.068	6,5
Balvanera	2.793	1.593	2,2
Barracas	2.641	1.857	3,0
Belgrano	3.736	2.709	2,7
Boca	///	1.366	3,8
Boedo	///	1.862	-1,9
Caballito	3.199	2.149	-0,6
Chacarita	2.985	2.341	10,5
Coghlan	///	2.492	1,0
Colegiales	3.458	2.657	10,6
Constitución	///	1.335	2,4
Flores	2.768	1.801	5,3
Floresta	///	1.686	5,3
La Paternal	///	1.720	-7,8
Liniers	2.594	1.734	0,1
Mataderos	2.535	1.618	-2,2
Monte Castro	///	2.002	0,3
Montserrat	///	1.601	0,3
Nueva Pompeya	///	1.393	3,7
Núñez	3.959	2.823	11,3
Palermo	4.205	2.842	2,8
Parque Avellaneda	///	1.465	8,6
Parque Chacabuco	///	2.224	15,8

Continúa

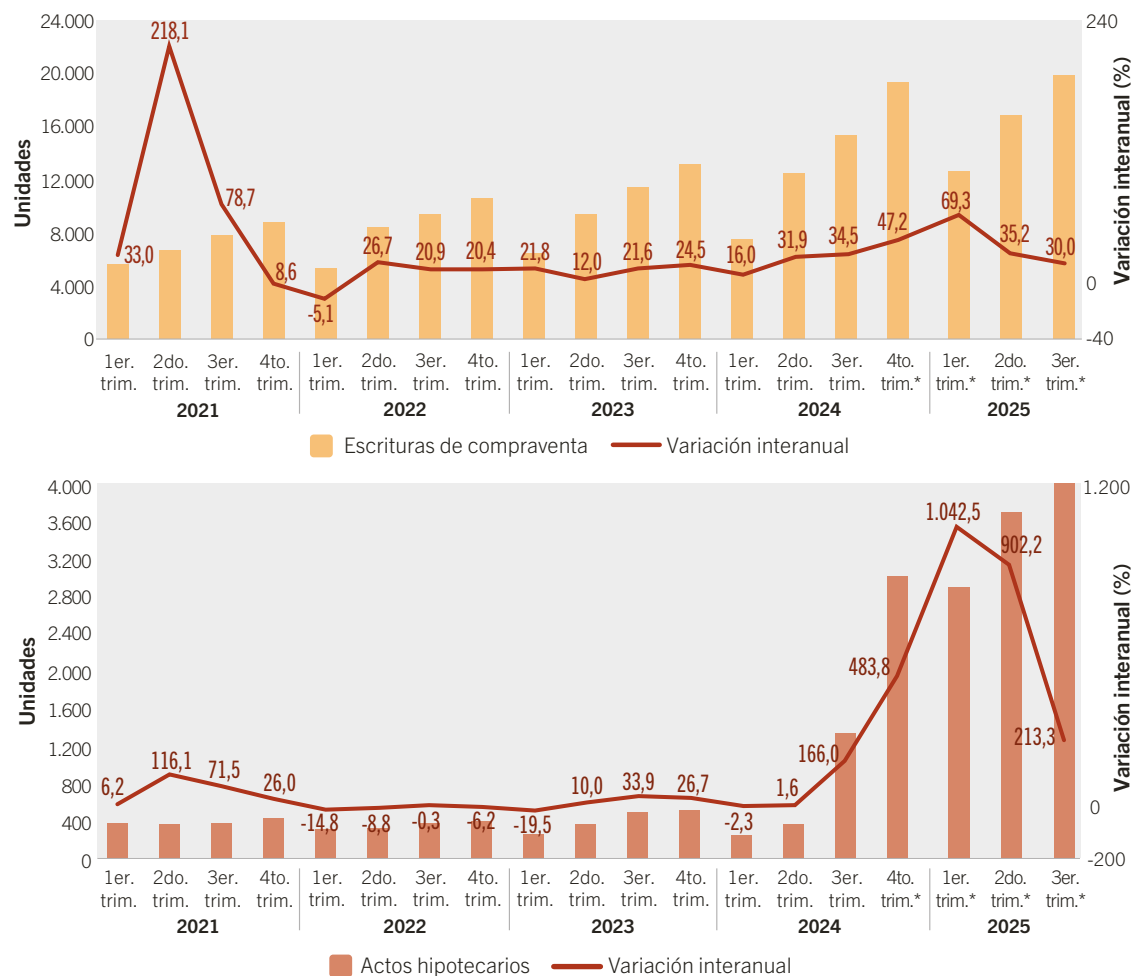
C.6 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.584	6,7
Puerto Madero	6.305	5.719	7,5
Recoleta	3.576	2.610	1,0
Retiro	///	2.464	-1,1
Saavedra	3.139	2.546	6,3
San Cristóbal	///	1.703	2,9
San Nicolás	///	1.697	-1,1
San Telmo	///	1.796	2,5
Vélez Sarsfield	///	1.571	1,0
Versalles	///	1.684	1,0
Villa Crespo	3.094	2.082	1,9
Villa del Parque	2.726	2.063	0,7
Villa Devoto	3.436	2.290	1,0
Villa Gral. Mitre	///	1.761	-0,8
Villa Lugano	///	998	2,5
Villa Luro	2.658	1.999	10,6
Villa Pueyrredón	///	2.178	16,2
Villa Santa Rita	///	1.963	1,2
Villa Urquiza	3.176	2.579	-0,8

///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 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 2021/3er. 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: 27/11/2025

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