

Dinámica del mercado de venta de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires.

4to. trimestre de 2025

Informe
de resultados

| 2010



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 4to. trimestre de 2025 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 4to. trimestre de 2025 se registró un crecimiento 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. El aumento general fue igual al del período previo lo que permitió acumular ocho subas consecutivas desde principios de 2024.

Las particularidades por ambiente y condición de antigüedad muestran que el incremento del valor del metro cuadrado de las unidades nuevas prácticamente triplicó el ritmo de las usadas y, a su vez, las de 3 ambientes a estrenar lideraron el alza de precios. Es más, en el trimestre los montos de las publicaciones ralentizaron su crecimiento interanual en todos los casos excepto en los 3 ambientes a estrenar. Adicionalmente, las propiedades usadas de 1 y 2 ambientes computaron precios medios más bajos que los calculados para el parcial anterior —julio/septiembre de 2025—. En este marco, si se compara el nivel actual del metro cuadrado *versus* los máximos de la serie, la brecha se mantuvo en 20,0% por debajo para el mercado de usados y retrocedió al 4,0% para el segmento a estrenar.

Se observó un descenso de la cantidad de publicaciones tanto usadas como a estrenar, en relación con el 3er. trimestre, cuando el *stock* publicado alcanzó el máximo de al menos los últimos 10 años (inicio de la medición en 2015). Comparativamente, la caída de la oferta de avisos de departamentos nuevos duplicó la baja de los usados y explicó la pérdida de participación con respecto al parcial previo (-1,4 puntos porcentuales —p.p.—). Cabe recordar que antes del impacto de la pandemia y las condiciones macroeconómicas que incidieron en el sector de la construcción, el segmento de unidades a estrenar representaba, en promedio, el 35,0% de la oferta —contra el 25,0% que computó en los últimos tres meses de 2025—.

El análisis de la distribución de publicaciones por comuna arrojó aumentos de participación en la comparación interanual para 6 de ellas, siendo la Comuna 1 la de mayor suba, seguida de la 2 (Recoleta) y 14 (Palermo). Por el contrario, en la Comuna 12 la proporción de departamentos publicados evidenció los mayores retrocesos del período, entre otras mermas menos significativas. Este panorama fue muy similar al del cuarto anterior lo cual indica que la caída de la oferta de un trimestre a otro se distribuyó en forma relativamente pareja en el territorio porteño.

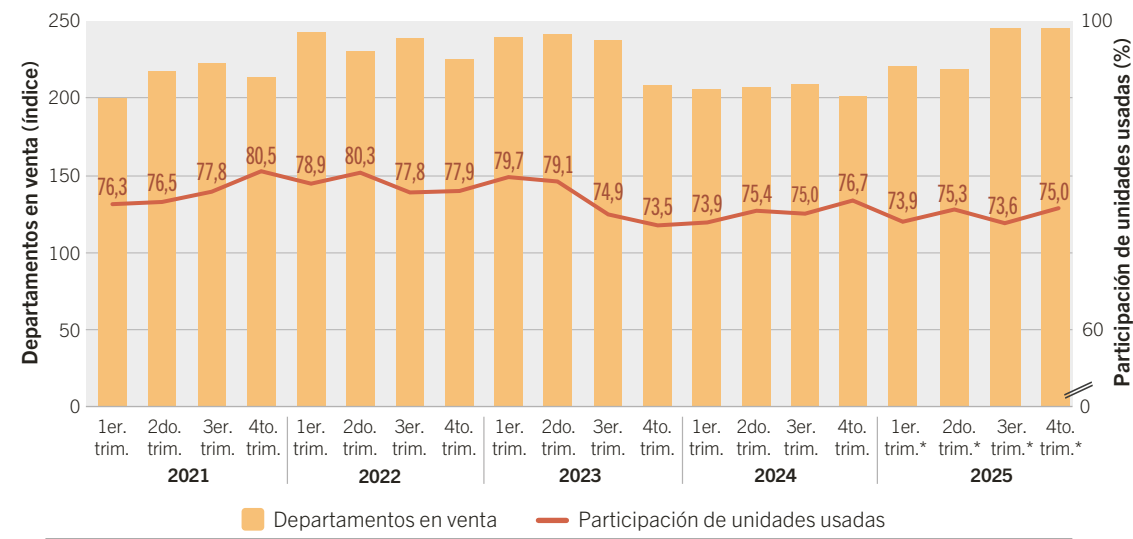
Los precios de publicación por comuna mostraron sus valores promedio máximos en la 14 que ostentó en general la valorización por metro cuadrado más elevada, con la excepción de la Comuna 1 en las unidades de 2 ambientes a estrenar —por la tracción de Puerto Madero— y, por escaso margen, la Comuna 13 para los monoambientes usados, en el corredor norte. En el extremo opuesto, las menores valuaciones para las unidades usadas y a estrenar se repartieron entre las comunas del sur de la Ciudad: 4, 8 y 9.

Por último, entre octubre y diciembre de 2025 se registraron 19.914 escrituras de compraventa de inmuebles, equivalentes a un incremento interanual de 2,6%. Se trata de la dinámica más acotada desde abril/junio de 2022, con un freno sustantivo al ritmo de crecimiento de las operaciones inmobiliarias. No obstante, en términos absolutos, se trató del segundo mejor registro para un 4to. trimestre solo superado por el volumen de operaciones de 2017. En cuanto a las escrituras hipotecarias, los 3.126 actos significaron un alza de 3,4% contra el mismo período de 2024, muy por debajo de las subas extraordinarias registradas los últimos cinco trimestres. En este caso, el último tramo del año se caracterizó por una menor colocación de préstamos en un contexto de mayor incertidumbre cambiaria y suba de las tasas de interés por parte de las entidades bancarias.

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

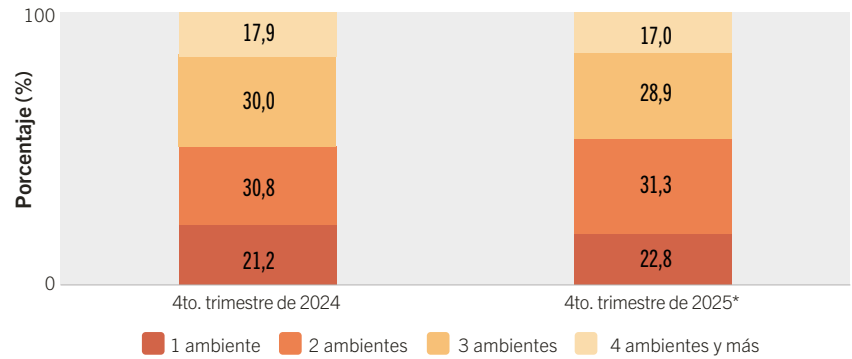
Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/ 4to. trimestre de 2025



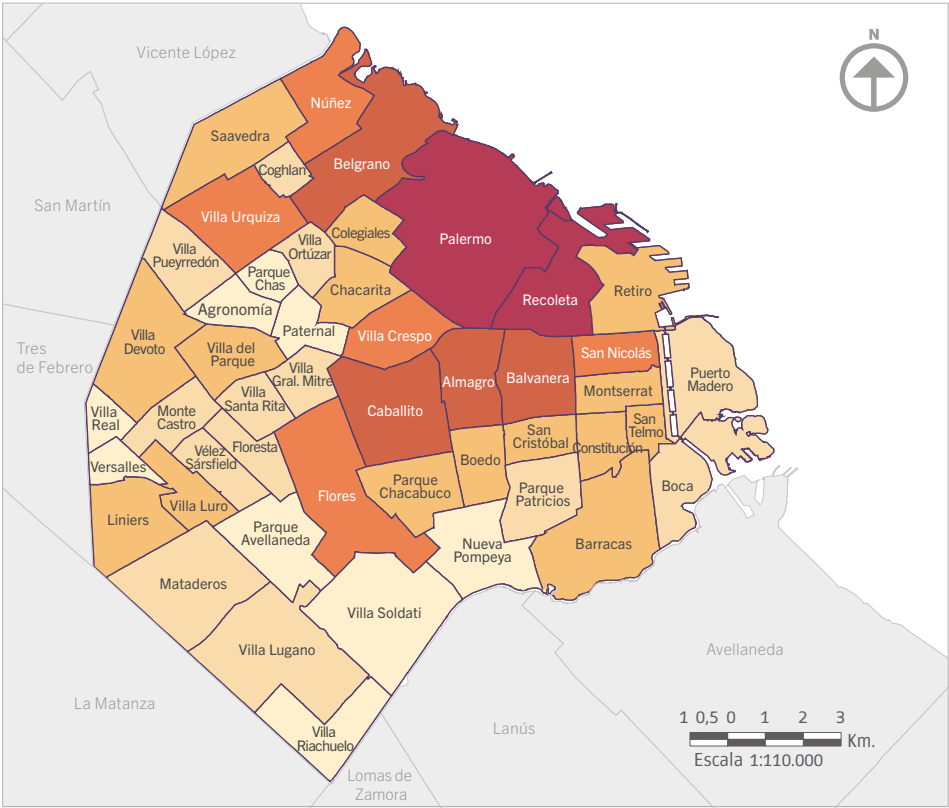
*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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. 4to. 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

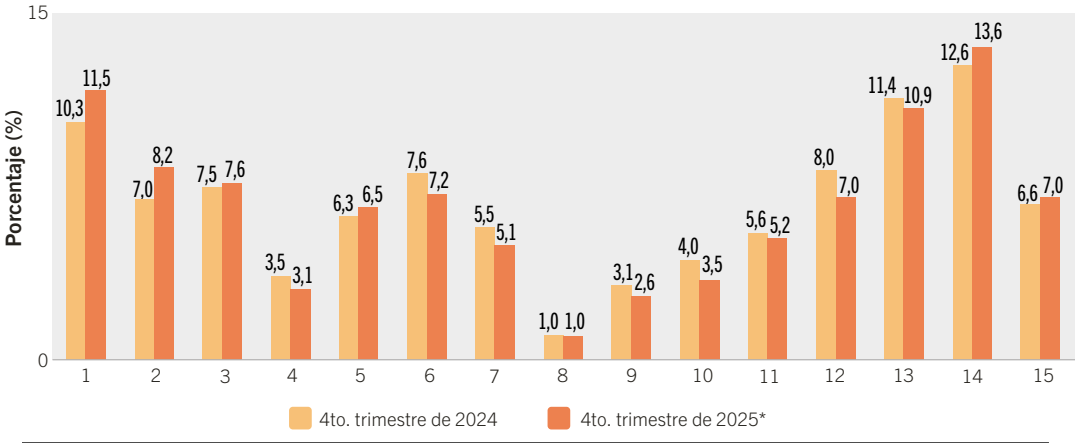
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop, datos provisorios.

C.1 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2025

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
	(%)							
Total	100,0	22,8	31,3	28,9	17,0	100,0	25,0	75,0
1	100,0	27,6	29,1	26,5	16,8	100,0	13,9	86,1
2	100,0	22,7	24,4	27,7	25,3	100,0	13,2	86,8
3	100,0	24,0	29,7	29,9	16,4	100,0	15,7	84,3
4	100,0	13,4	35,3	35,9	15,5	100,0	15,7	84,3
5	100,0	21,5	34,9	29,4	14,2	100,0	26,1	73,9
6	100,0	13,5	29,8	32,8	23,9	100,0	20,9	79,1
7	100,0	15,4	30,6	33,1	20,9	100,0	20,8	79,2
8	100,0	5,4	19,7	48,5	26,4	100,0	10,2	89,8
9	100,0	16,5	32,9	39,5	11,0	100,0	37,7	62,3
10	100,0	20,6	34,7	31,4	13,3	100,0	30,5	69,5
11	100,0	23,3	32,9	31,7	12,1	100,0	35,3	64,7
12	100,0	26,7	37,7	26,2	9,4	100,0	39,3	60,7
13	100,0	22,8	30,8	27,4	19,0	100,0	30,3	69,7
14	100,0	25,6	31,7	25,0	17,8	100,0	27,8	72,2
15	100,0	29,8	34,3	25,0	10,9	100,0	36,1	63,9

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. 4to. 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.

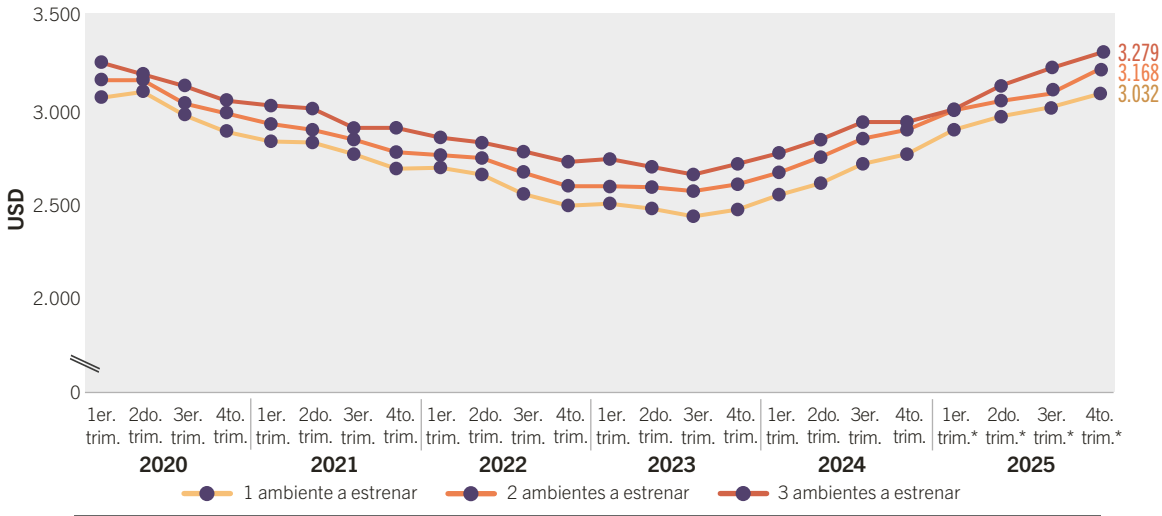
Precio de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes

C.2 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2025

Departamentos		Precio del metro cuadrado		Tamaño (m²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
		(USD)	Variación interanual (%)			
A estrenar	1 ambiente	3.032	8,8	34	///	103.088
	2 ambientes	3.168	8,7	47	///	148.896
	3 ambientes	3.279	10,9	70	///	229.530
Usados	1 ambiente	2.537	2,6	31	24	78.647
	2 ambientes	2.305	3,2	42	37	96.810
	3 ambientes	2.150	3,8	65	45	139.750

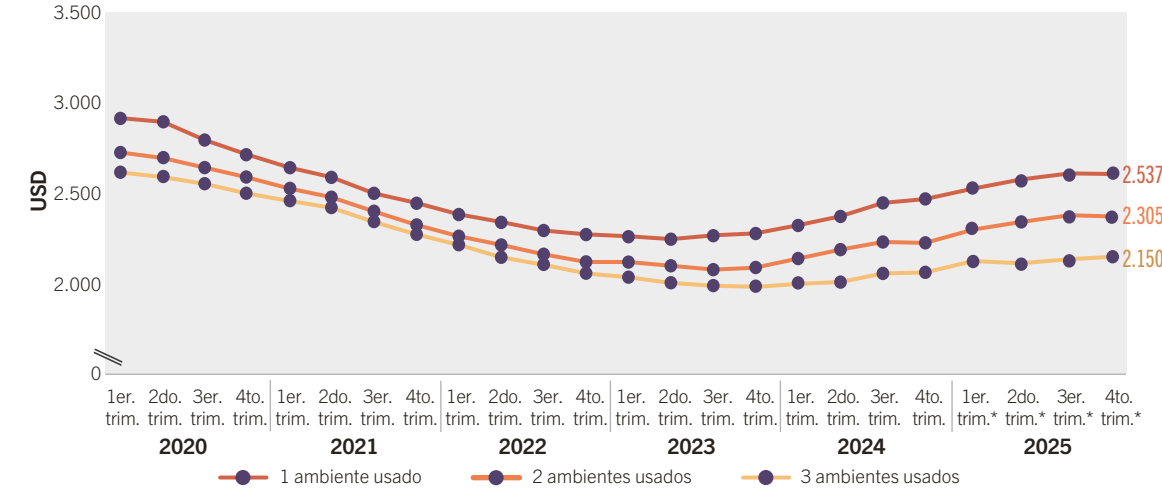
///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop, datos provisorios.

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

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	3.032	3.168	3.279	2.537	2.305	2.150
1	3.030	4.016	4.100	2.271	2.342	2.464
2	3.653	3.765	3.348	2.850	2.724	2.619
3	2.498	2.454	2.802	2.034	1.744	1.610
4	2.607	2.473	2.525	1.843	1.766	1.604
5	2.668	3.014	2.883	2.347	2.075	2.019
6	2.893	3.118	3.160	2.501	2.252	2.179
7	2.466	2.566	2.871	2.280	1.971	1.837
8	///	///	///	///	1.627	1.068
9	2.329	2.399	2.623	2.032	1.788	1.601
10	2.380	2.556	2.570	2.113	1.955	1.767
11	2.657	2.763	3.161	2.348	2.239	2.126
12	3.010	3.185	3.292	2.703	2.681	2.509
13	3.566	3.913	3.805	3.176	2.879	2.742
14	3.720	3.897	4.236	3.109	3.095	2.875
15	2.826	2.981	3.228	2.645	2.420	2.181

///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. 4to. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.032	2.537	2,6
Almagro	2.735	2.390	1,5
Balvanera	2.560	2.037	5,6
Barracas	///	2.118	2,0
Belgrano	3.611	3.203	6,5
Boca	///	1.541	4,6
Boedo	2.380	2.103	1,8
Caballito	2.893	2.501	3,1
Chacarita	2.956	2.765	0,6
Coghlan	3.014	2.746	2,0
Colegiales	3.339	3.227	14,7
Constitución	2.468	1.942	2,1
Flores	2.419	2.219	3,7
Floresta	///	2.009	-0,4
Liniers	2.435	2.057	3,9
Monte Castro	2.510	2.157	1,0
Montserrat	2.892	2.157	0,0
Núñez	3.619	3.084	3,9
Palermo	3.720	3.109	-0,3
Parque Chacabuco	2.570	2.391	9,7
Parque Chas	///	2.572	7,0
Parque Patricios	///	1.915	8,9
Puerto Madero	///	5.831	-5,3
Recoleta	3.653	2.850	-0,3
Retiro	3.056	2.365	-5,4
Saavedra	2.950	2.710	6,0

Continúa

C.4 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Cristóbal	2.373	2.028	3,0
San Nicolás	2.666	2.065	0,0
San Telmo	///	2.254	2,0
Vélez Sarsfield	///	2.067	6,4
Villa Crespo	2.909	2.648	4,5
Villa del Parque	2.574	2.388	7,6
Villa Devoto	2.933	2.448	0,9
Villa Gral. Mitre	///	2.234	-0,5
Villa Luro	2.395	2.157	4,5
Villa Ortúzar	///	2.627	8,8
Villa Pueyrredón	///	2.515	3,7
Villa Santa Rita	///	2.185	6,7
Villa Urquiza	3.077	2.737	5,3

///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 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 un incremento de 2,6% para los departamentos de 1 ambiente donde se destacaron Colegiales, Parque Chacabuco, Parque Patricios y Villa Ortúzar. Por el lado de las unidades de 2 ambientes, el conjunto creció 3,2% con Villa Lugano, Chacarita y Monte Castro encabezando los aumentos. En tanto, los 3 ambientes crecieron en promedio 3,8%, con Saavedra, Coghlan, Retiro, Parque Avellaneda y Núñez entre los barrios con mayor dinamismo.

El subconjunto de unidades nuevas mostró una oferta más reducida, 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, Recoleta y Colegiales, todos con valores del metro cuadrado superiores al promedio de la Ciudad, 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. 4to. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.168	2.305	3,2
Agronomía	///	2.210	6,3
Almagro	3.057	2.106	2,1
Balvanera	2.509	1.727	1,9
Barracas	2.381	2.020	4,3
Belgrano	4.080	2.940	6,6
Boca	2.717	1.434	-0,9
Boedo	2.776	1.935	0,6
Caballito	3.118	2.252	0,2
Chacarita	3.029	2.643	14,0
Coghlan	3.142	2.798	9,3
Colegiales	3.640	2.654	5,5
Constitución	///	1.548	4,0
Flores	2.535	1.909	2,4
Floresta	///	1.683	-0,2
La Paternal	///	1.907	8,4
Liniers	2.570	1.812	-0,5
Mataderos	2.413	1.814	-1,5
Monte Castro	2.572	2.253	11,3
Montserrat	2.724	1.789	0,1
Nueva Pompeya	///	1.465	4,8
Núñez	3.813	2.930	5,7
Palermo	3.897	3.095	3,2
Parque Avellaneda	///	1.667	1,9
Parque Chacabuco	2.673	2.132	2,6
Parque Chas	///	2.462	5,3

Continúa

C.5 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.697	-3,9
Puerto Madero	7.122	5.977	2,6
Recoleta	3.765	2.724	1,7
Retiro	///	2.341	0,8
Saavedra	3.300	2.654	4,6
San Cristóbal	2.350	1.798	0,8
San Nicolás	2.663	1.821	0,4
San Telmo	///	1.891	-7,5
Vélez Sarsfield	///	1.738	-2,7
Villa Crespo	2.974	2.323	3,2
Villa del Parque	2.630	2.230	-3,0
Villa Devoto	3.060	2.441	10,2
Villa Gral. Mitre	///	1.990	4,3
Villa Lugano	///	1.518	22,1
Villa Luro	2.651	2.175	9,5
Villa Ortúzar	///	2.728	6,8
Villa Pueyrredón	///	2.385	8,4
Villa Santa Rita	2.470	2.122	4,8
Villa Urquiza	3.147	2.745	1,5

///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. 4to. trimestre de 2025

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.279	2.150	3,8
Almagro	2.925	2.055	2,9
Balvanera	2.851	1.597	2,1
Barracas	2.626	1.781	0,0
Belgrano	3.724	2.737	5,6
Boca	///	1.378	3,9
Boedo	///	1.833	-2,3
Caballito	3.160	2.179	1,9
Chacarita	3.173	2.215	-4,5
Coghlan	3.309	2.563	10,8
Colegiales	3.557	2.676	5,9
Constitución	///	1.339	3,4
Flores	2.855	1.754	1,3
Floresta	///	1.699	6,1
La Paternal	///	1.806	-1,3
Liniers	2.703	1.637	-4,5
Mataderos	2.602	1.639	-2,0
Monte Castro	///	1.914	-8,6
Montserrat	///	1.637	4,0
Nueva Pompeya	///	1.369	1,4
Núñez	4.041	2.829	10,4
Palermo	4.236	2.875	4,1
Parque Avellaneda	///	1.456	10,7
Parque Chacabuco	///	2.079	6,2

Continúa

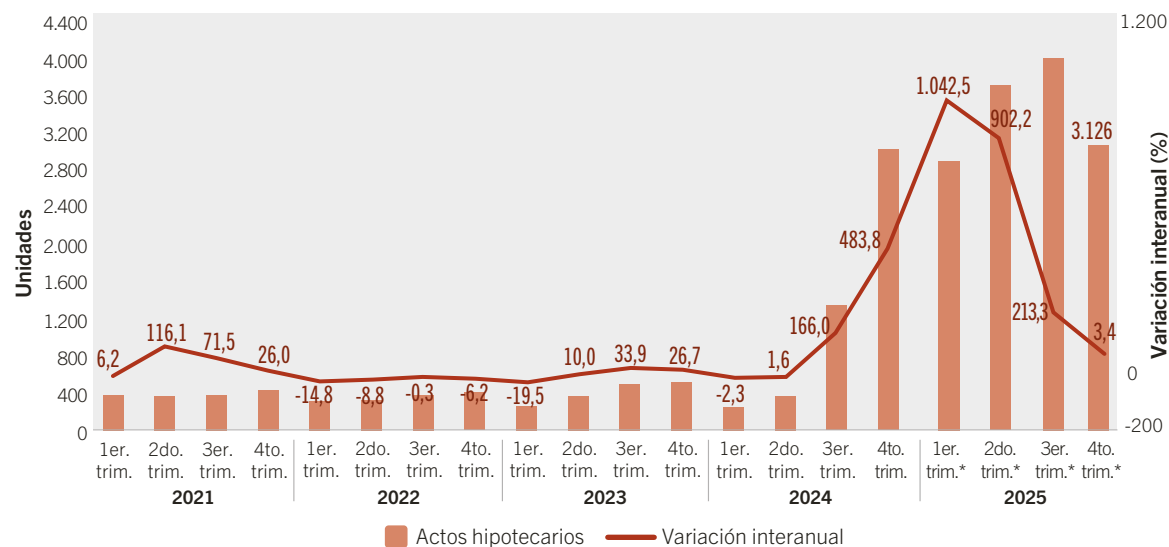
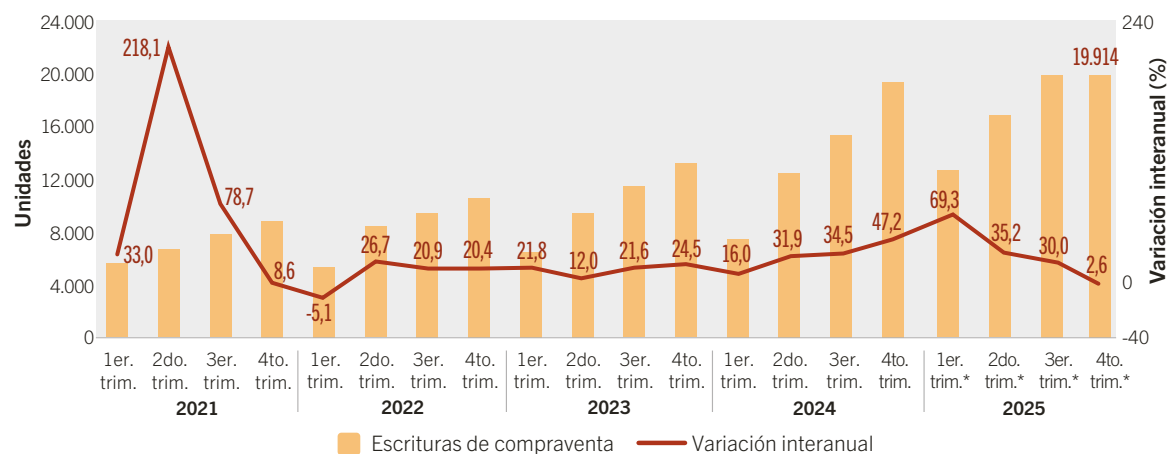
C.6 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Chas	///	2.572	6,7
Parque Patricios	///	1.622	3,4
Puerto Madero	6.323	5.763	4,7
Recoleta	3.348	2.619	1,2
Retiro	///	2.558	10,7
Saavedra	3.359	2.632	11,0
San Cristóbal	///	1.683	1,6
San Nicolás	///	1.690	2,4
San Telmo	///	1.800	-0,6
Vélez Sarsfield	///	1.601	1,3
Versalles	///	1.698	5,2
Villa Crespo	3.033	2.100	1,3
Villa del Parque	2.929	2.098	2,4
Villa Devoto	3.470	2.331	6,5
Villa Gral. Mitre	///	1.822	2,1
Villa Lugano	///	996	1,6
Villa Luro	2.647	1.906	4,5
Villa Pueyrredón	///	2.108	8,0
Villa Riachuelo	///	1.426	4,4
Villa Santa Rita	///	1.971	1,0
Villa Urquiza	3.239	2.598	-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.

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 2021/4to. 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: 23/02/2026

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