



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO**  
GBA OESTE Y SUR. NOVIEMBRE 2020

# ZONAPROP INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES. DOCUMENTO METODOLÓGICO DISPONIBLE EN ZONAPROP.COM

01

# PRECIOS DE VENTA

Tendencias de precios en el mercado

# VENTA

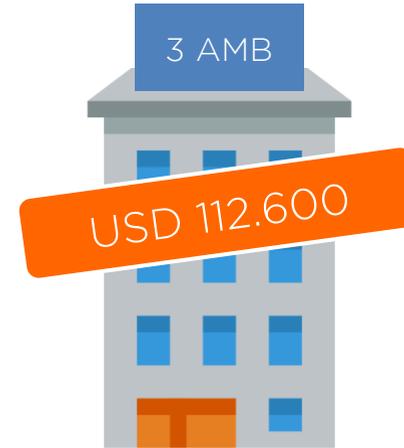
## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.694 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.608 USD/M2

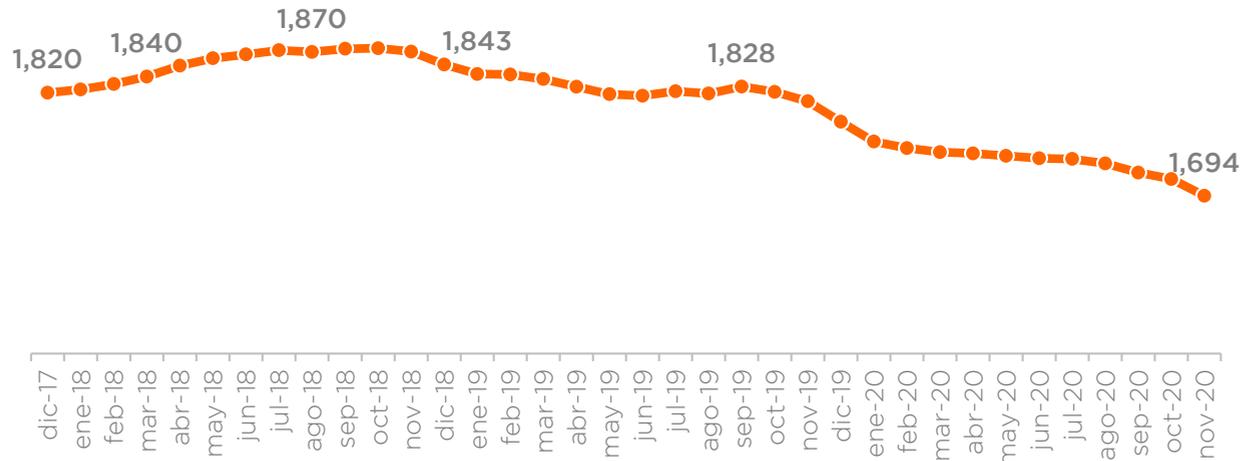
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 84 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 112 mil dólares.

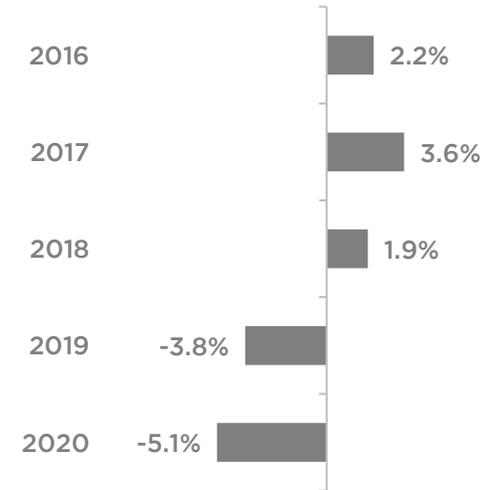
# VENTA

## PRECIO MEDIO DE GBA OESTE Y SUR

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

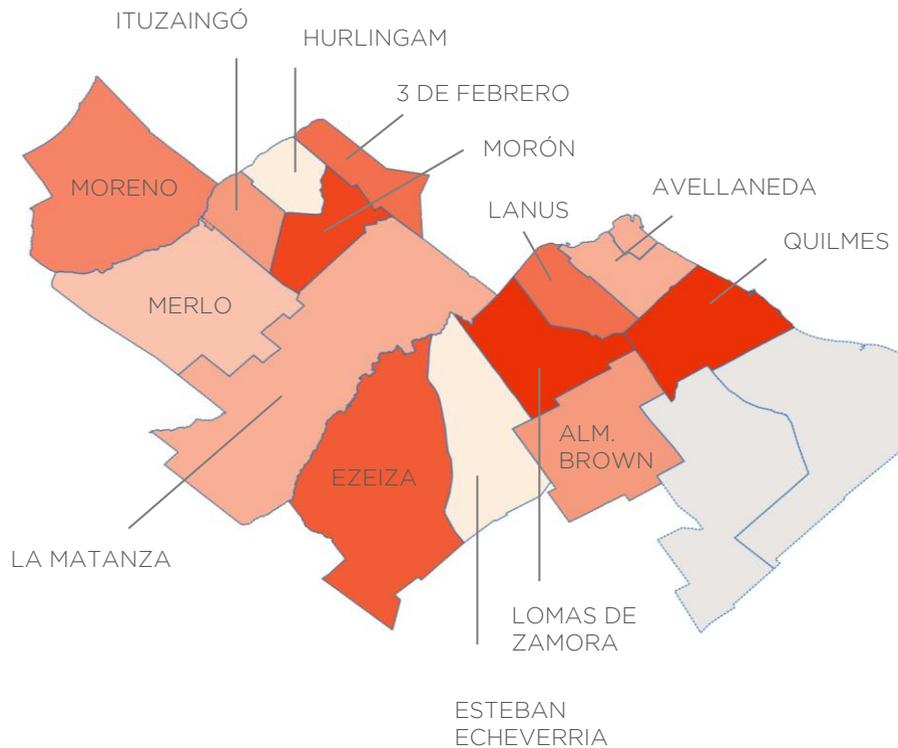


Precio medio de GBA Oeste y Sur se ubica en USD 1.694 por m2, baja 1.2% respecto al mes previo.

Durante 2019 los precios de venta acumularon baja de 3.7%. En 2020 acumulan baja de 5.1%.

# VENTA

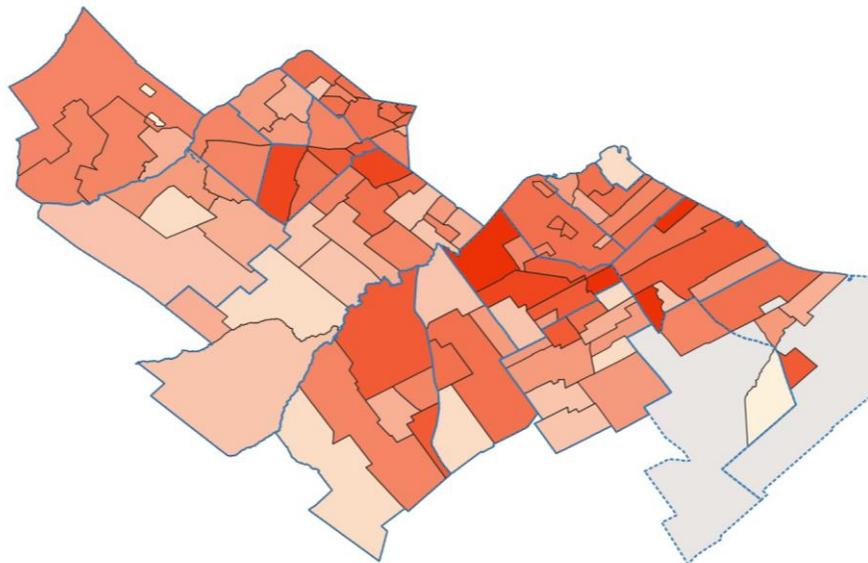
## PRECIO SEGÚN MUNICIPIOS



MUNICIPIO	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	12 MESES
LOMAS DE ZAMORA	2,136	-0.1%	-0.8%
BERAZATEGUI	2,092	-0.3%	-2.6%
QUILMES	2,064	-5.7%	-4.5%
MORÓN	1,956	-0.7%	-3.9%
LANÚS	1,761	-1.7%	-2.2%
TRES DE FEBRERO	1,713	-0.1%	-6.6%
MEDIA GBA OESTE Y SUR	1,694	-1.2%	-6.4%
ESTEBAN ECHEVERRÍA	1,547	1.9%	22.0%
LA MATANZA	1,533	-1.0%	-3.5%
AVELLANEDA	1,459	-1.5%	-6.4%
ALMIRANTE BROWN	1,432	-1.2%	-16.8%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

Agustinas I	3,063
Greenville Polo Resort	2,607
Nuevo Quilmes	2,523
Sáenz Peña	1,882
Don Bosco	1,748
Valentín Alsina	1,666
Florencio Varela	1,565
Luis Guillón	1,409
Longchamps	889
Dock Sud	760
El Venado I	536

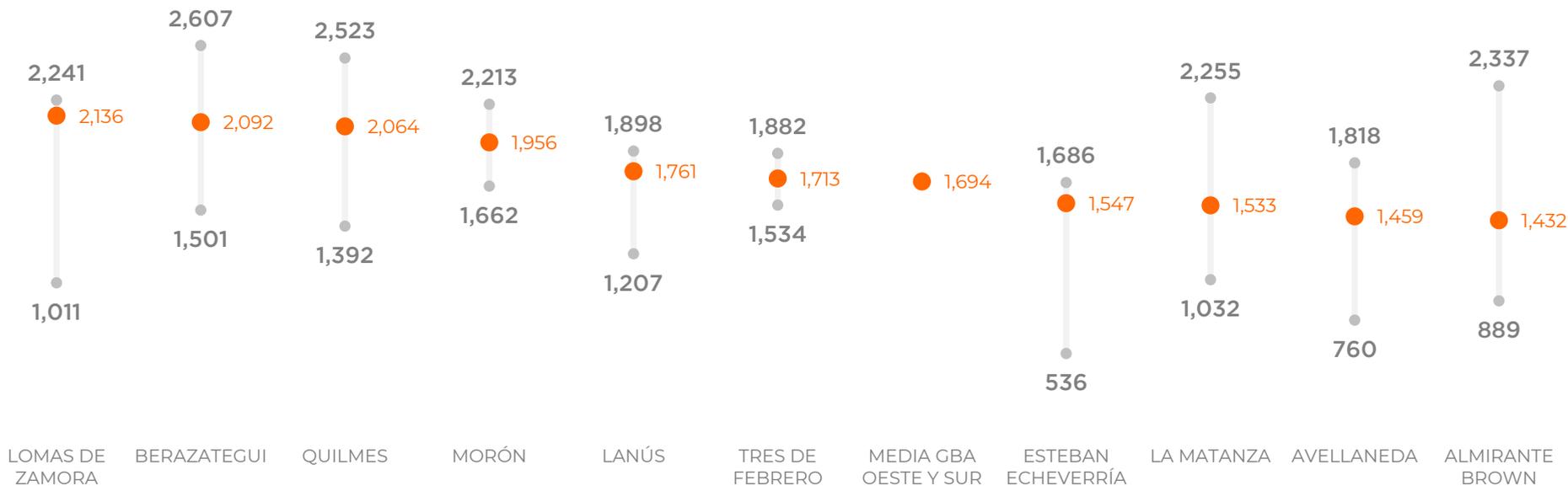
Barrios mas caros se ubican en los municipios de Quilmes y Lomas de Zamora. Precios varían en rango de USD 3.063 y USD 536.

# VENTA

## RANGOS DE PRECIOS. BARRIOS DE CADA MUNICIPIO



PRECIOS MEDIOS DE LAS **MUNICIPIOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN US\$/M2



Almirante Brown es el municipio con mayor rango de precio. Greenville Polo Resort (Berazategui) es el barrio con mayor precio, USD 2.607.

El Venado I (Esteban Echeverría) es el barrio mas económico, USD 536 por m2.

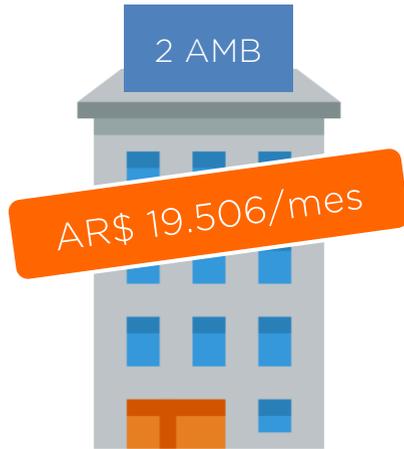
02

## PRECIOS ALQUILER

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m2 de superficie cubierta

# ALQUILER

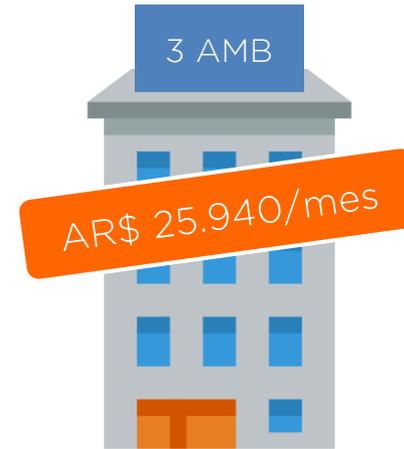
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 390 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

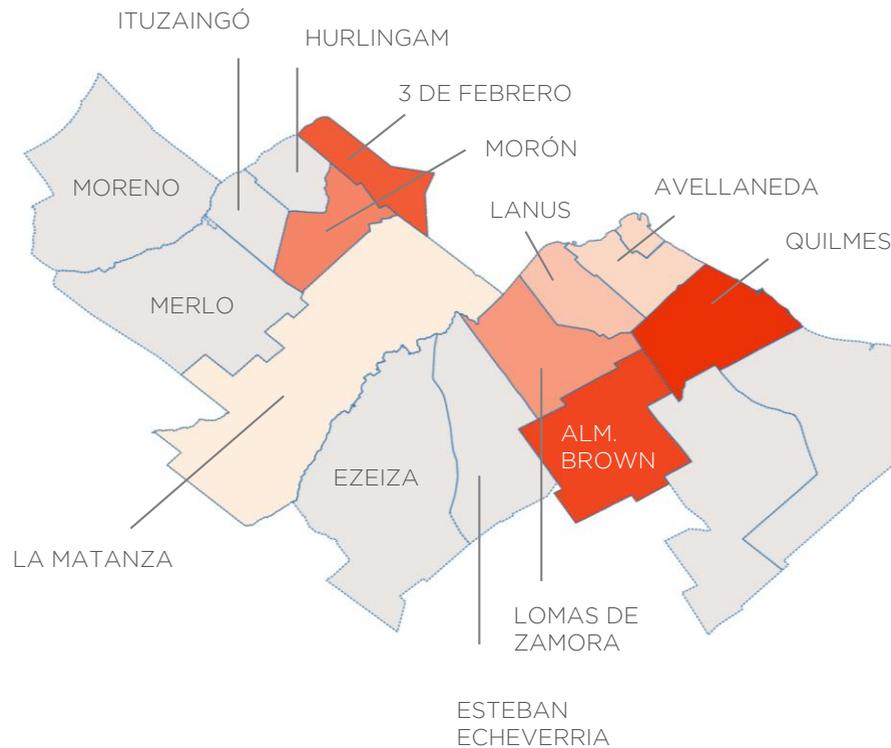
PRECIO 370 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 19.506 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 25.940 pesos por mes.

# ALQUILER

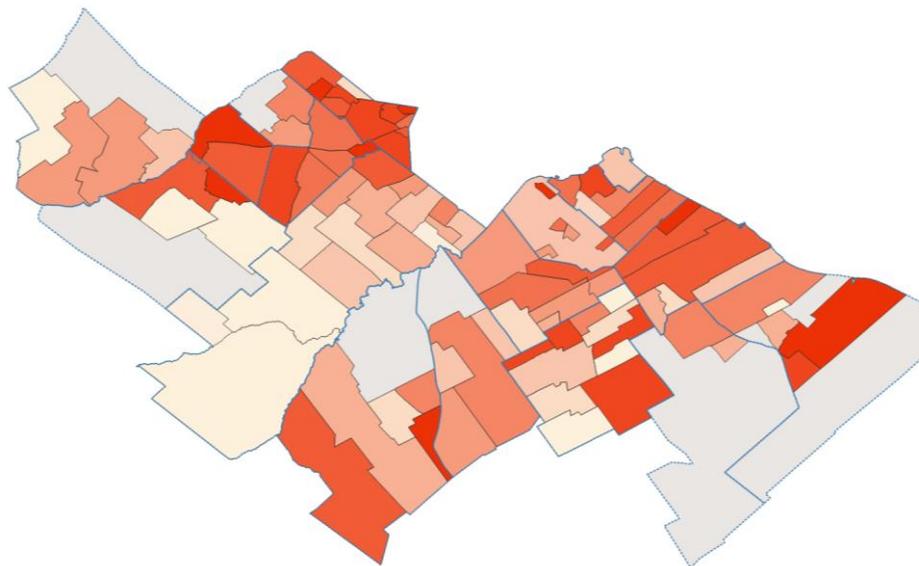
## PRECIO SEGÚN MUNICIPIO



MUNICIPIO	ARS/MES
MORÓN	21,678
TRES DE FEBRERO	21,270
LOMAS DE ZAMORA	20,650
LA MATANZA	20,610
AVELLANEDA	19,914
QUILMES	19,753
LANÚS	19,645
MEDIA GBA OESTE Y SUR	19,506
ALMIRANTE BROWN	17,445

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	Canning	25,325
	●	San Antonio De Padua	25,285
	●	Sáenz Peña	23,674
ZONA MEDIA	●	Remedios de Escalada	21,783
	●	Avellaneda	21,048
	●	San Justo	19,860
	●	Merlo	19,665
	●	Wilde	18,861
	MENOR PRECIO	●	Paso del Rey
●		La Tablada	13,305
●		Gregorio de Laferrere	11,829

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 18.000 y 21.050 pesos por mes

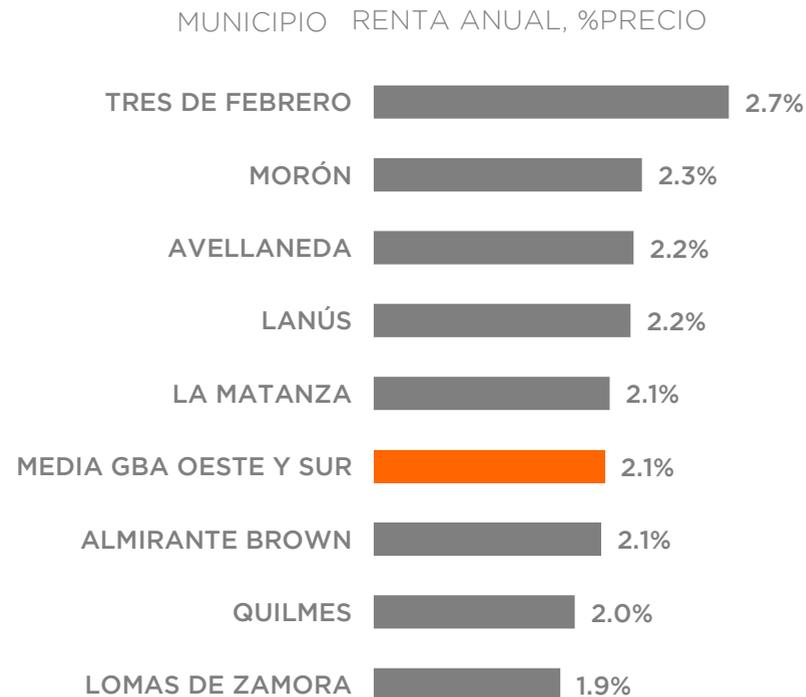
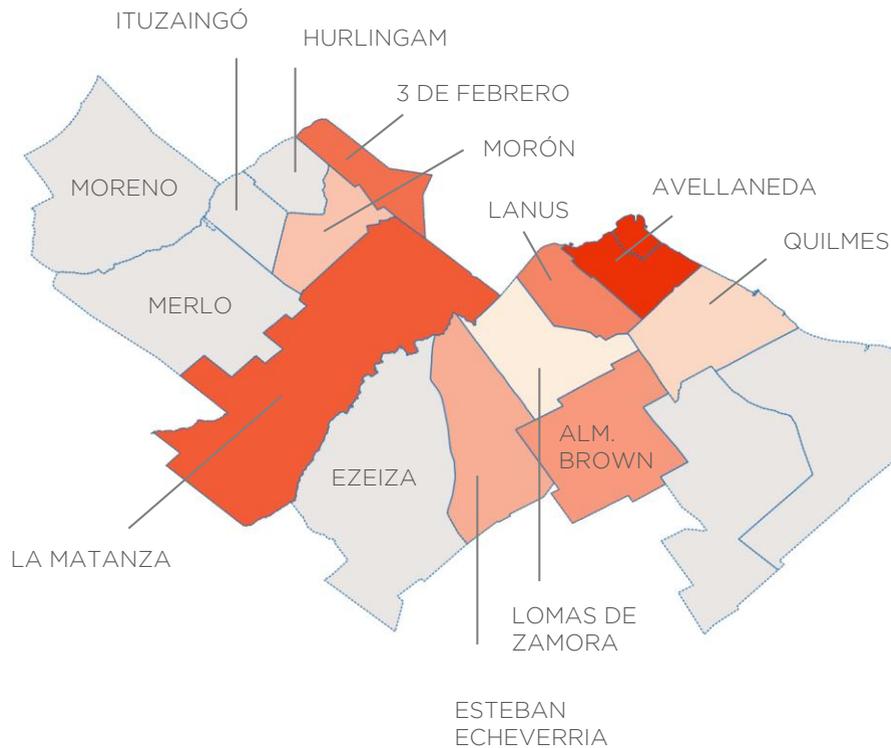
03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

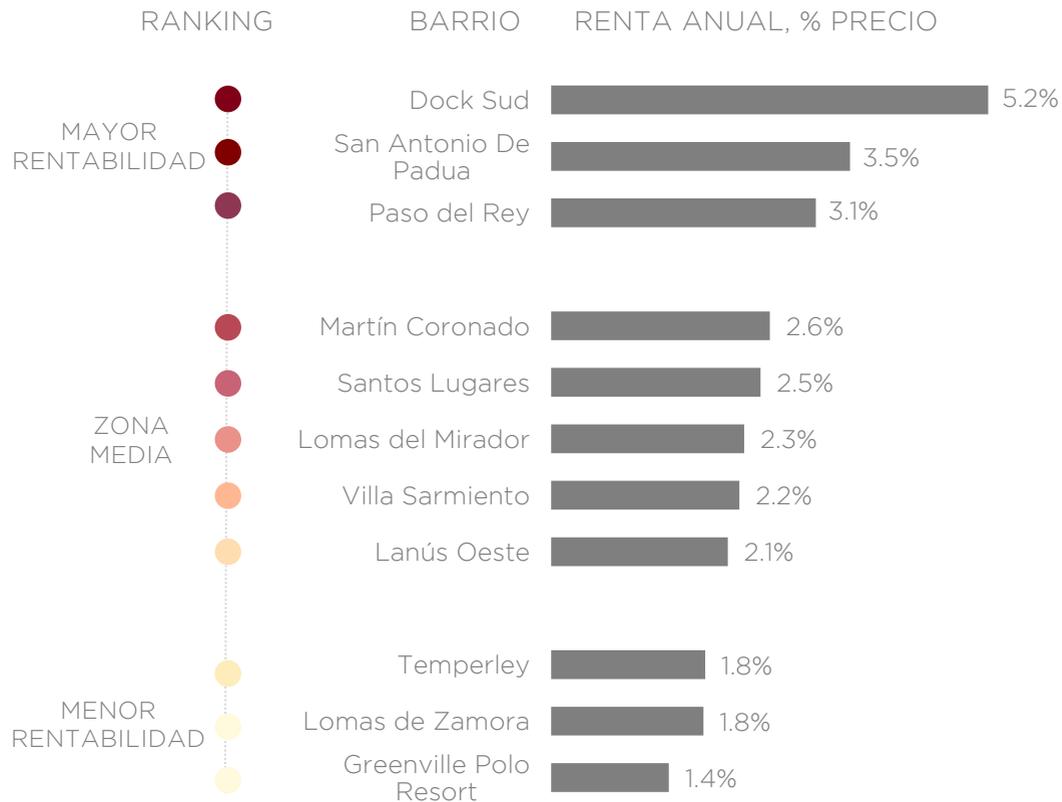
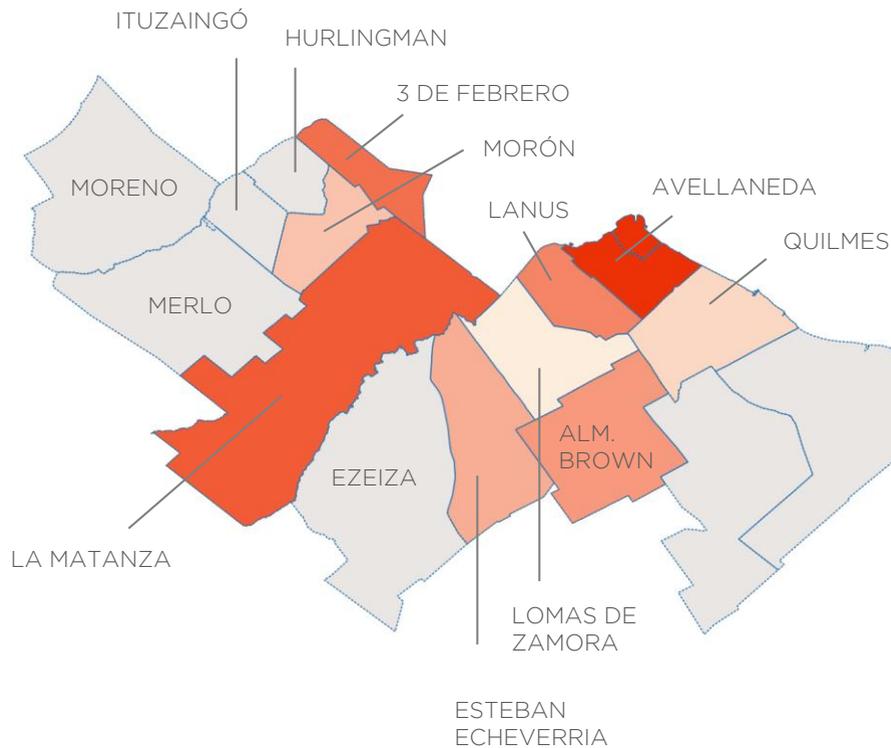
# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Los barrios con mayores retornos para inversores de renta se ubican en el municipio de Avellaneda.



ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

## **INFORME DE MERCADO**