



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
ENERO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Se desacelera la baja de precio

Precio medio en la Ciudad se ubica en USD 2.344 por m², disminuye 0.4% respecto al mes pasado. La velocidad de la caída se desacelera por sexto mes consecutivo, pasando de -1.0% en Jul 2021 al actual -0.4%. Desde los máximos de 2019 los precios acumulan caída de 16.3%.

En enero el 28% del total de los deptos. en venta fueron retasados a la baja en los últimos 6 meses. El % de retazados registra cuatro meses seguidos descendiendo lo cual empuja la desaceleración en el ritmo de descenso de los precios de venta.

El volumen de escrituras en 2021 fue 84% mayor al de 2020 pero 14% por debajo de 2019 y 55% menor a 2018.

ALQUILER

Precios ajustan por encima de la inflación

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 48.680 por mes, 3.8% por encima del mes previo. En enero 2022, ajuste de alquileres (nuevos contratos) se mantiene por encima de la inflación e ICL. En 2021 el precio medio de alquiler acumuló suba de 52.8% levemente arriba del ajuste de los contratos existente firmados hace 12 meses (52.2%) y de la inflación (50.2%).

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 99.752 por mes. La Boca el más barato con \$ 38.591 por mes.

RENTABILIDAD

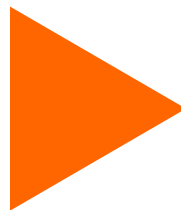
3.16% bruto anual

La relación alquiler/precio sube levemente y se ubica en 3.16% anual. Se necesitan 31.7 años de alquiler para recuperar la inversión, 22% por debajo de lo requerido un año atrás.

Agronomía y Parque Patricios son los mejores barrios para inversores que buscan renta.

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 2.323 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.366 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 121 mil dólares.

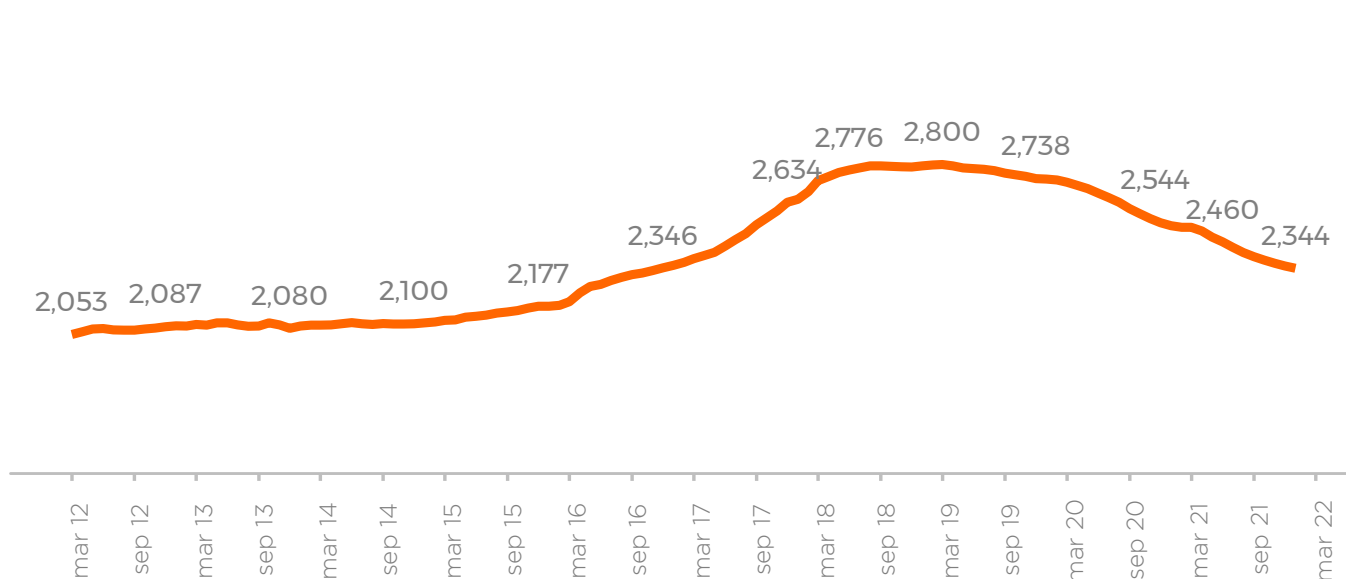
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 173 mil dólares.

VENTA

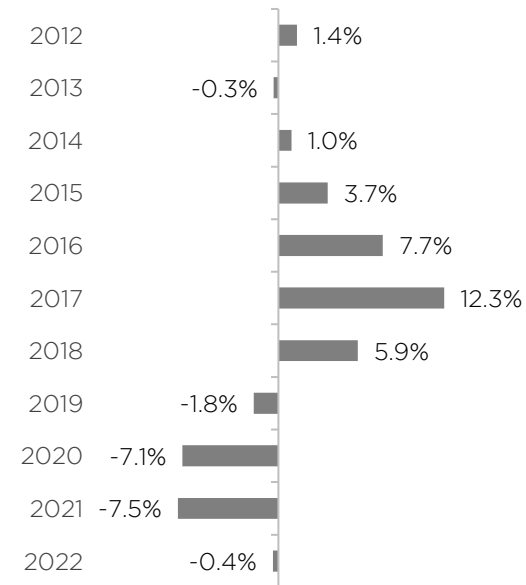
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



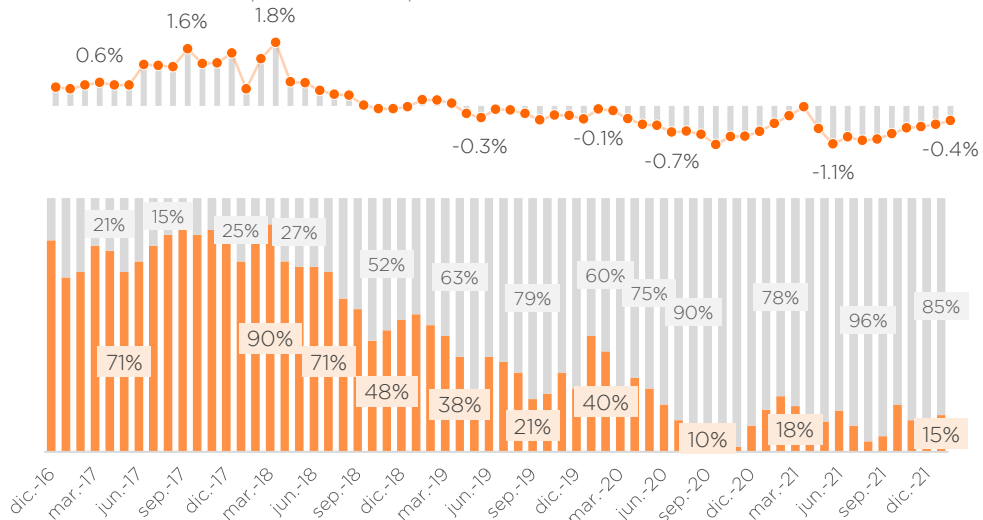
Precio medio en la Ciudad se ubica en USD 2.344 por m2, disminuye 0.4% respecto al mes pasado. La velocidad de la caída se desacelera por sexto mes consecutivo, pasando de -1.0% en Jul 2021 al actual -0.4%. Desde los máximos de 2019 los precios acumulan caída de 16.3%.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo

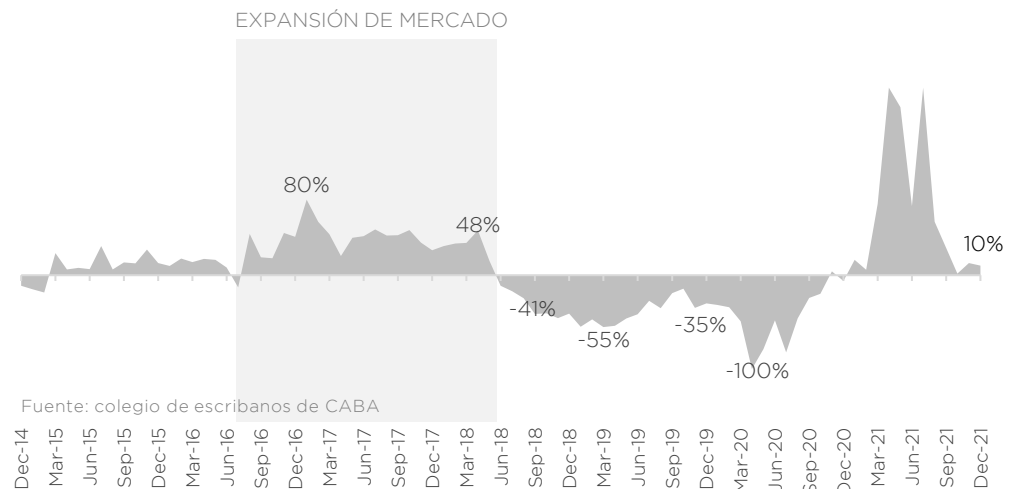


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

En abril '18 el 90% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 85% de los barrios registran disminución de precio mensual.

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA
% variación respecto al mismo mes del año anterior



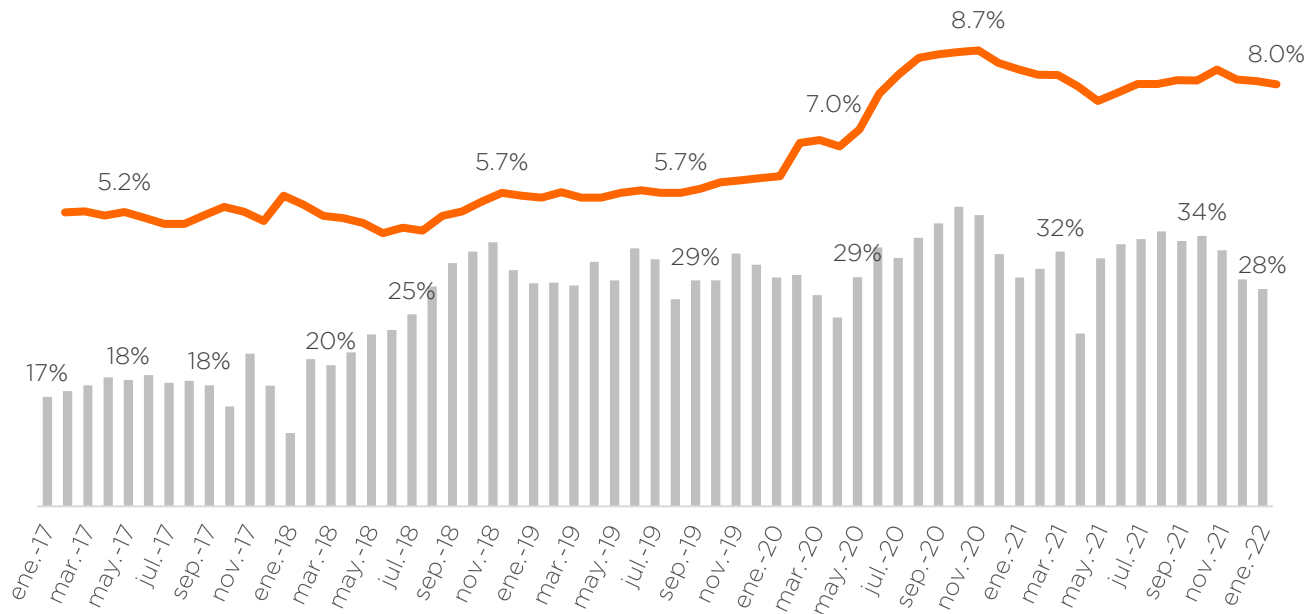
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En diciembre 2021 el volumen de escrituras aumenta 10% respecto a mismo mes de 2020. El volumen 2021 fue 84% mayor al de 2020 pero 14% por debajo de 2019 y 55% menor a 2018.

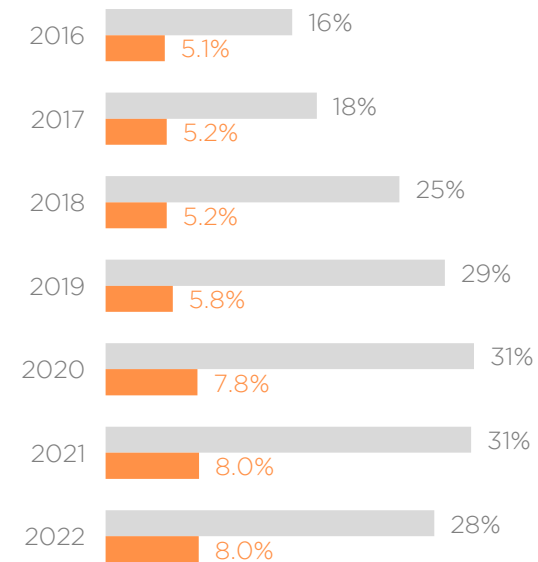
VENTA

ANUNCIOS CON RETASACIÓN DE PRECIO LA BAJA

% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ULTIMO 6 MESES
% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO
% DE DESCUENTO PROMEDIO



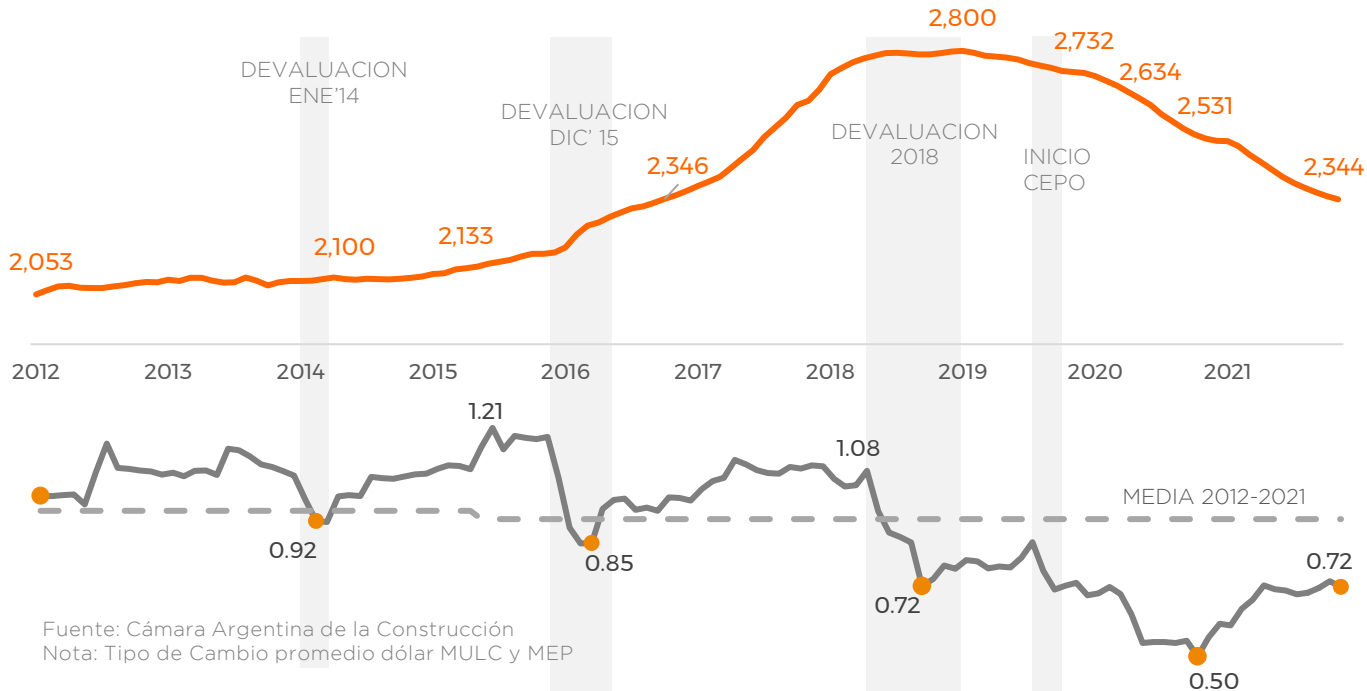
En enero el 28% del total de los depts. en venta fueron retasados a la baja en los últimos 6 meses. El % de retasados registra cuatro meses seguidos descendiendo lo cual empuja la desaceleración en el ritmo de descenso de los precios de venta.

El descuento promedio efectuado en los últimos 6 meses se mantiene estable en 8.0%.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

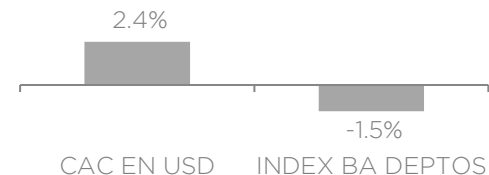
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
VARIACION DESDE ABRIL 2018



ULTIMO TRIMESTRE

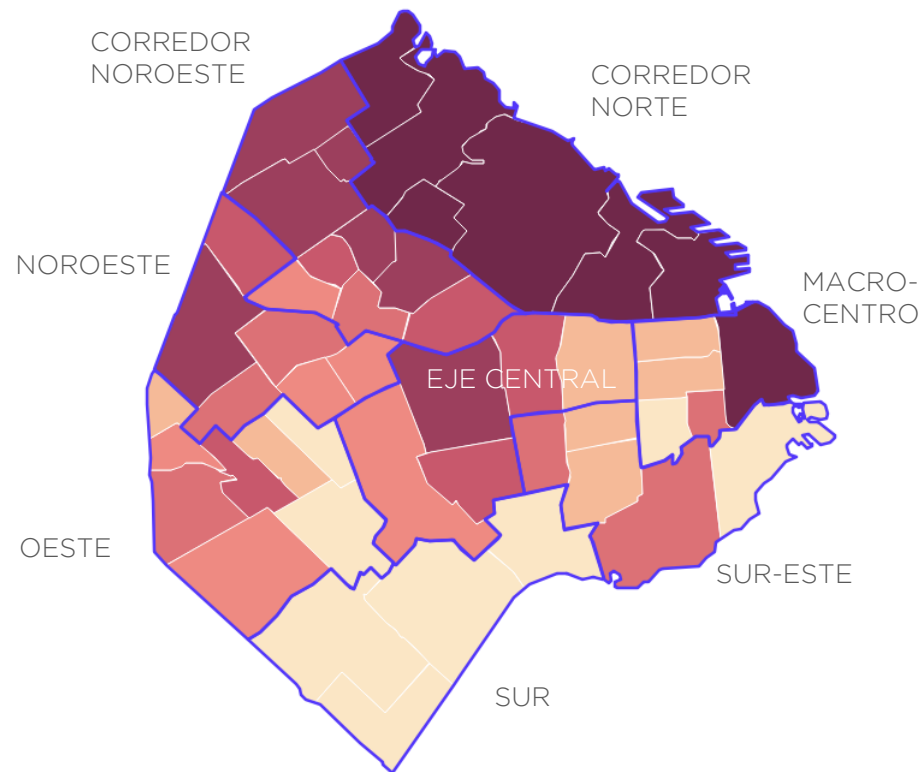


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción en dólares se muestra flexible, vuelve a registrar suba: en los últimos tres meses acumula +2.4% mientras que los precios de venta de deptos. en CABA bajan 1.5%. Actualmente construir cuesta 21% menos que el promedio 2012-2021.

VENTA

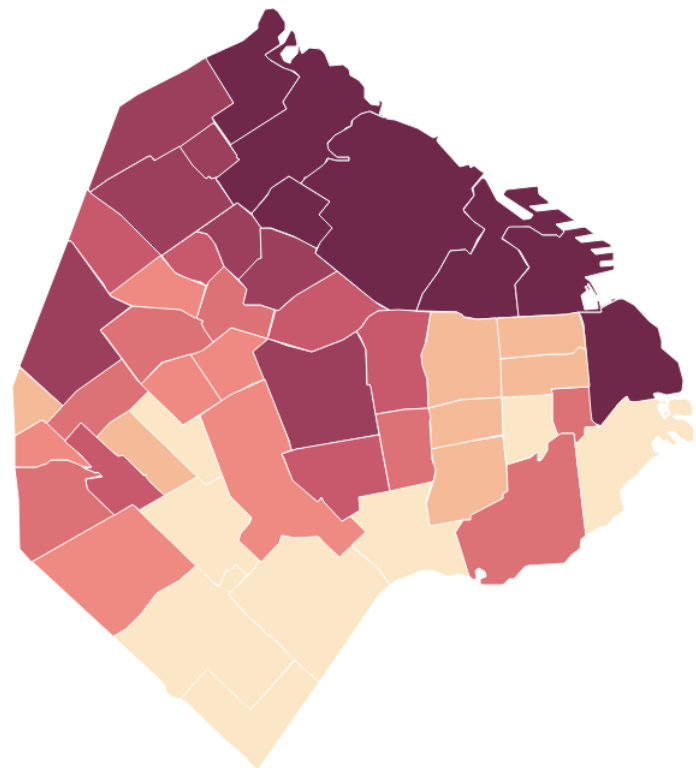
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,871	-0.3%	-7.9%
CORREDOR NOROESTE	2,400	-0.5%	-7.6%
CABA	2,344	-0.4%	-7.4%
NOROESTE	2,221	-0.5%	-6.2%
MACROCENTRO	2,162	-0.2%	-7.1%
EJE CENTRAL	2,142	-0.6%	-7.8%
OESTE	1,981	0.0%	-4.2%
SUR ESTE	1,962	-0.6%	-7.5%
SUR	1,325	0.5%	-7.4%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

BARRIO USD/M2

PUERTO MADERO	5,566
PALERMO	3,036
BELGRANO	2,908
SAAVEDRA	2,414
VILLA LURO	2,216
BARRACAS	2,139
AGRONOMÍA	2,078
VELEZ SARSFIELD	1,948
LA BOCA	1,636
NUEVA POMPEYA	1,572
LUGANO	1,133

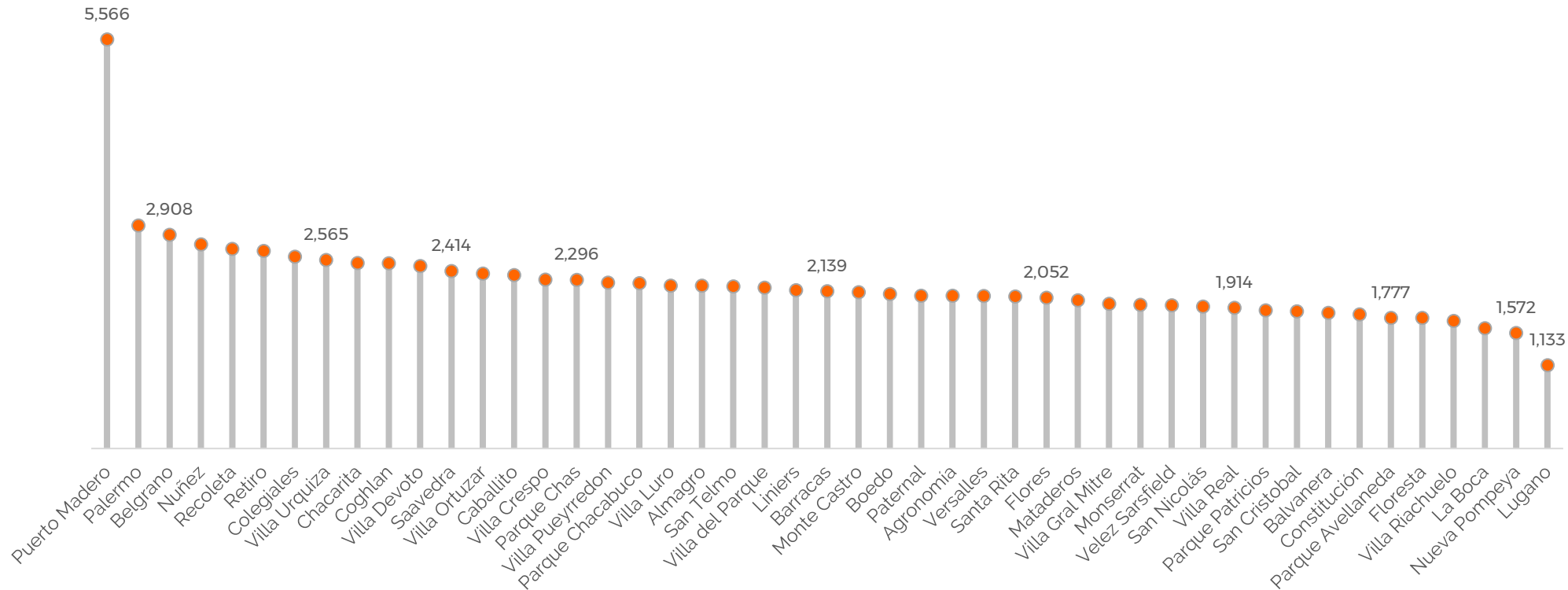
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.566 y mínimo en Lugano USD 1.133

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

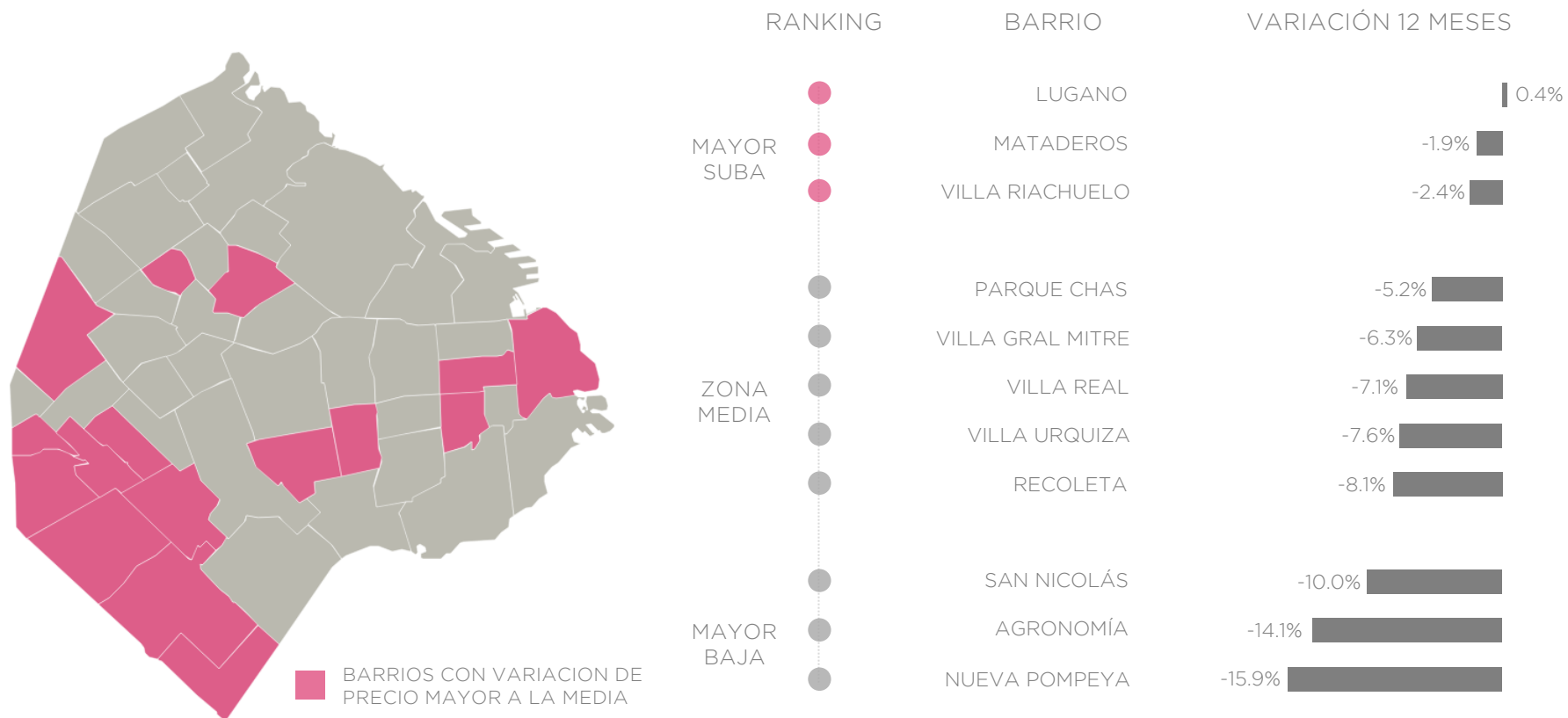


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Nueva Pompeya y Agronomía son los barrios con mayor baja interanual. Barrios lindantes a la Gral. Paz en el Oeste y Sur presentan menores bajas.

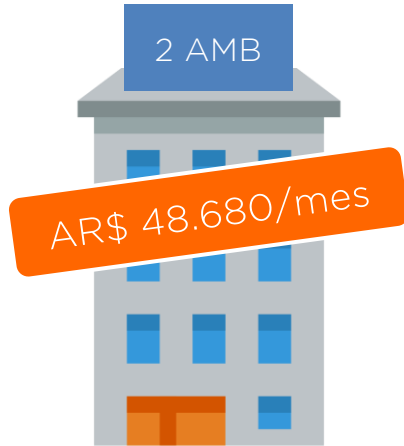
02

PRECIOS ALQUILER

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

ALQUILER

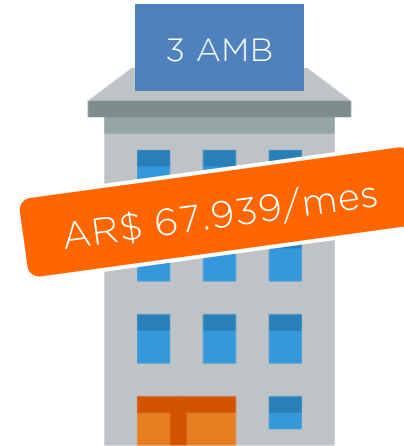
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 927 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 924 \$/M2/MES

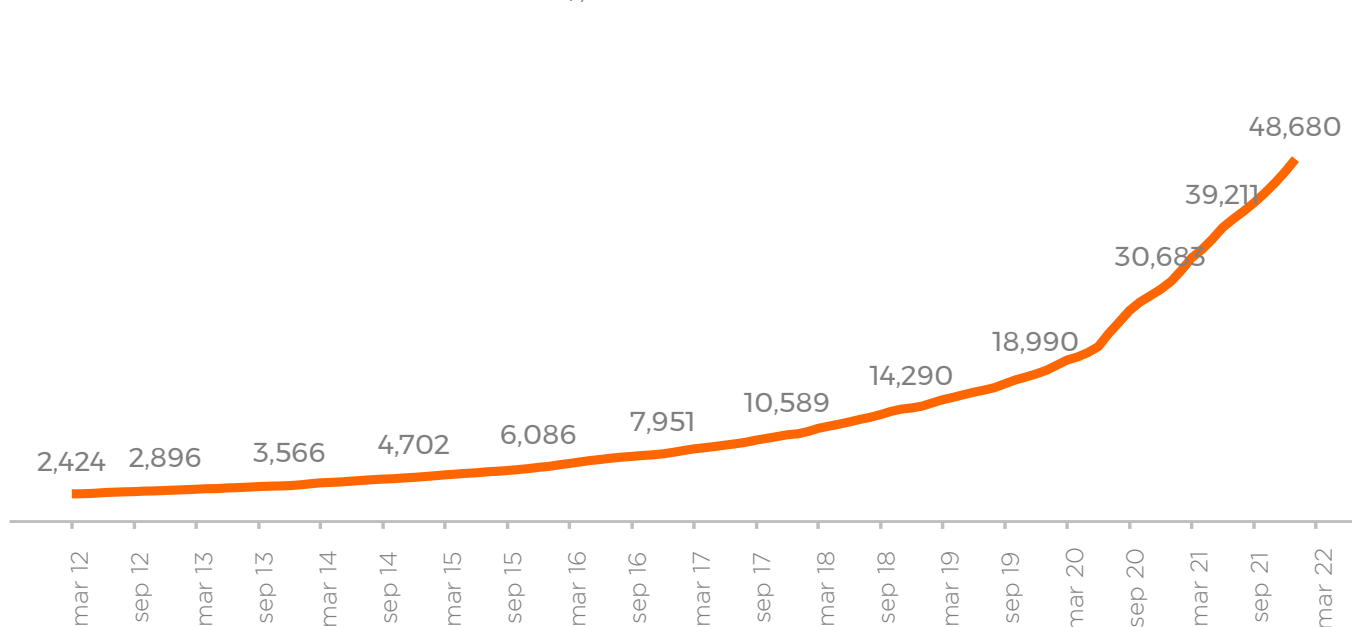
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 48.680 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 67.939 pesos por mes.

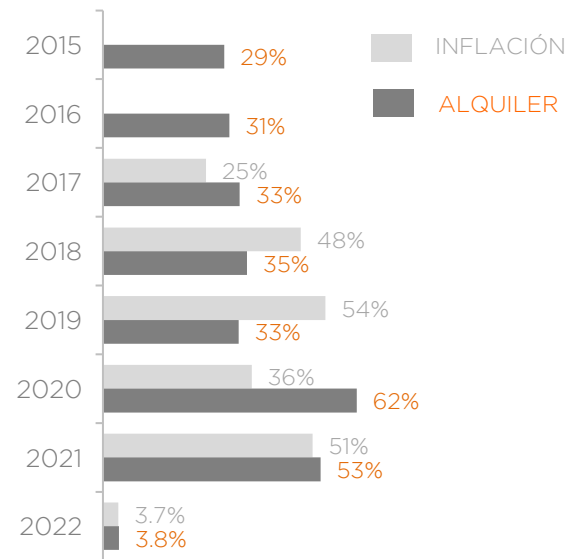
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

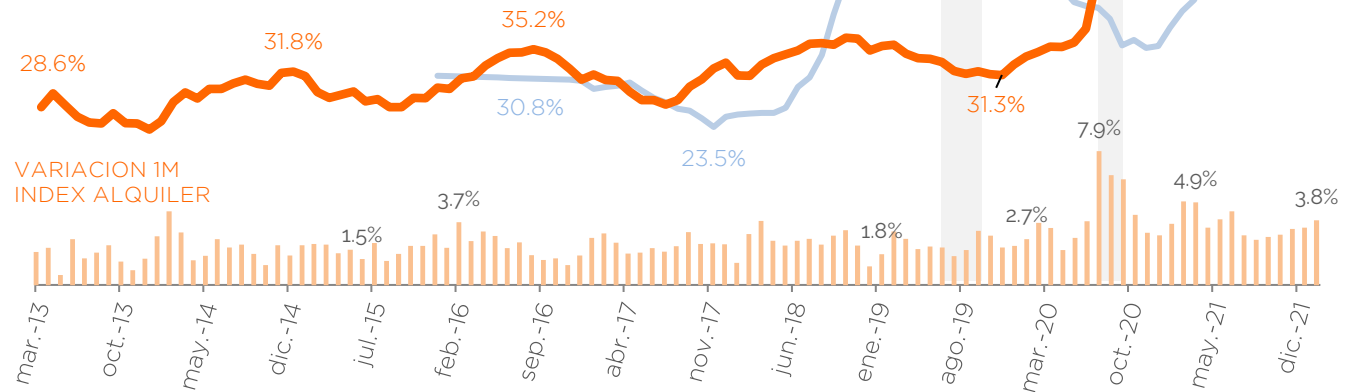
El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 48.680 por mes, 3.8% por encima del mes previo. En 2021 acumulan suba de 52.8%, levemente por encima de la inflación. La oferta sigue acotada: el volumen actual de avisos es 15% menor al de 2020 y 25% menor a 2019.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ULTIMOS 12 MESES

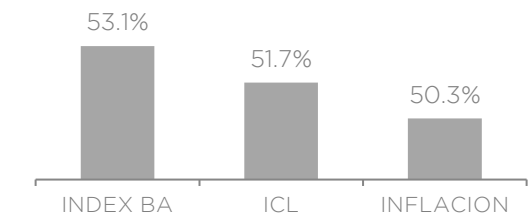
VARIACION 12M INDEX ALQUILER
VARIACION ACUMULADA INFLACION



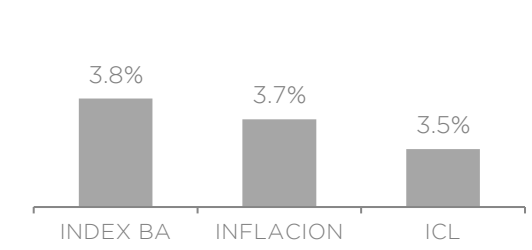
VARIACION 1M INDEX ALQUILER

ALQUILER INDEX, INFLACION E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2022



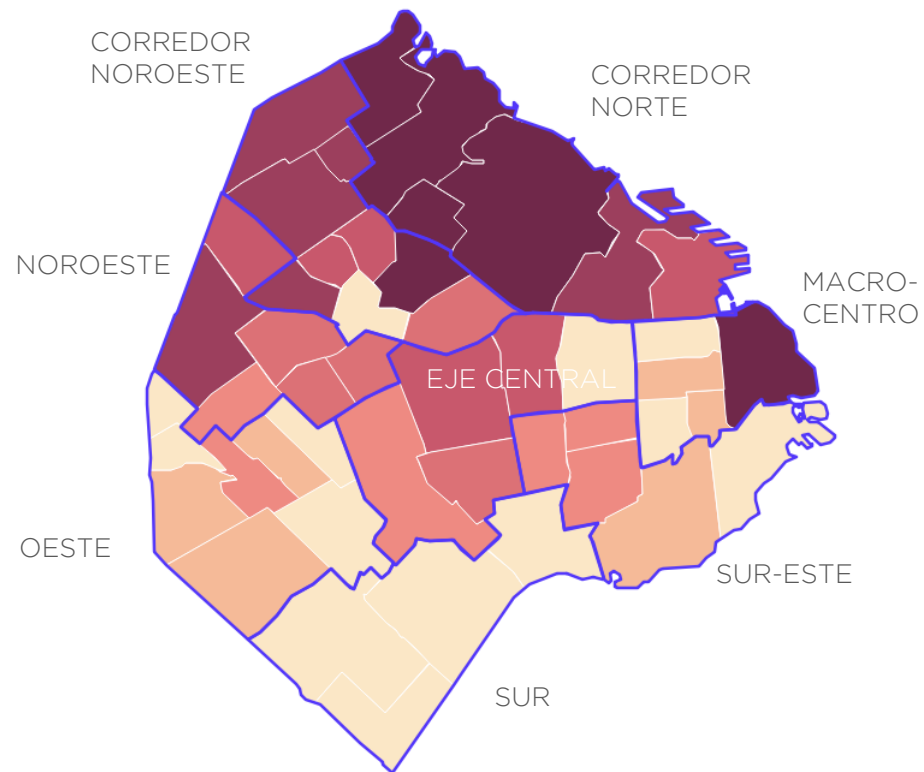
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM

En enero 2022, ajuste de alquileres (nuevos contratos) se mantiene por encima de la inflación e ICL. En 2021 el precio medio de alquiler acumuló suba de 52.8% levemente arriba del ajuste de los contratos existente firmados hace 12 meses (52.2%) y de la inflación (50.2%).

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

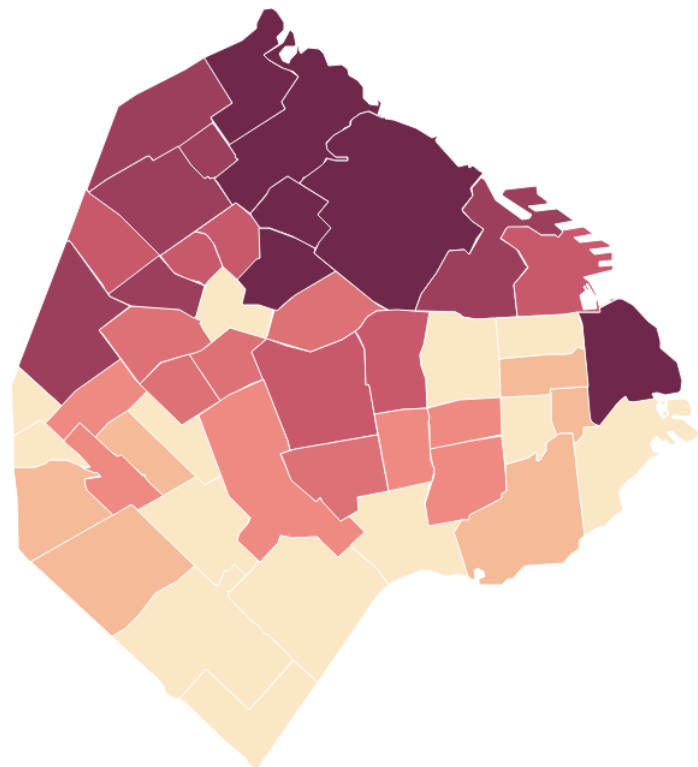
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	53,825	4.6%	53.9%
CORREDOR NOROESTE	49,901	3.7%	54.3%
CABA	48,680	3.8%	53.1%
NOROESTE	47,550	3.4%	50.9%
EJE CENTRAL	45,964	2.7%	52.9%
MACROCENTRO	44,208	1.9%	49.2%
SUR ESTE	42,895	5.4%	51.4%
OESTE	42,697	1.9%	52.3%

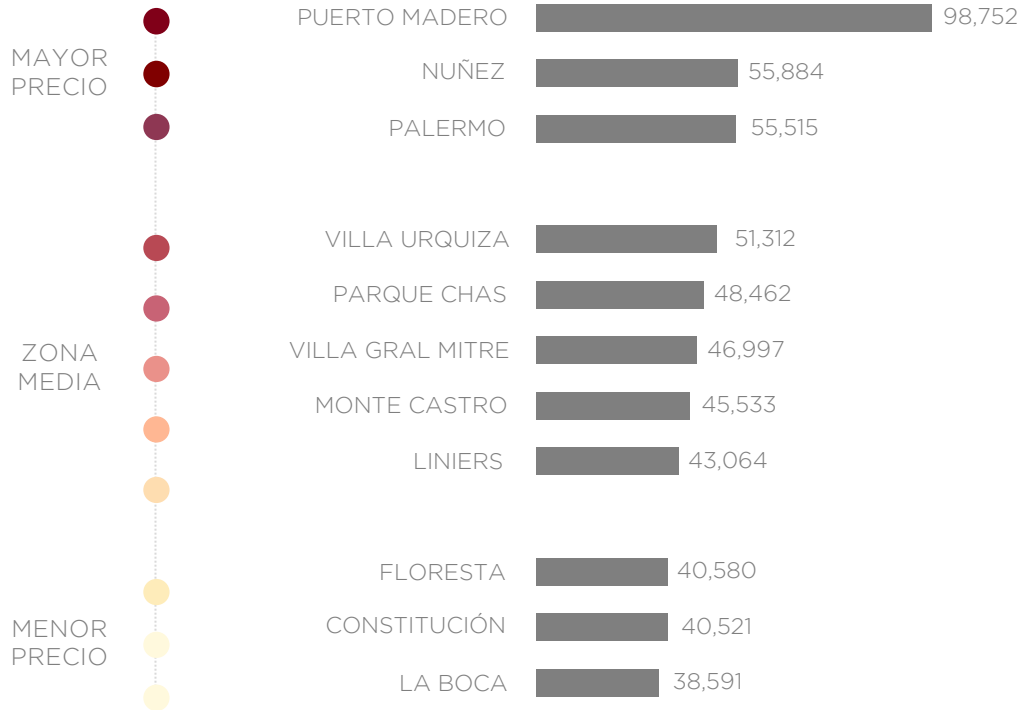
ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

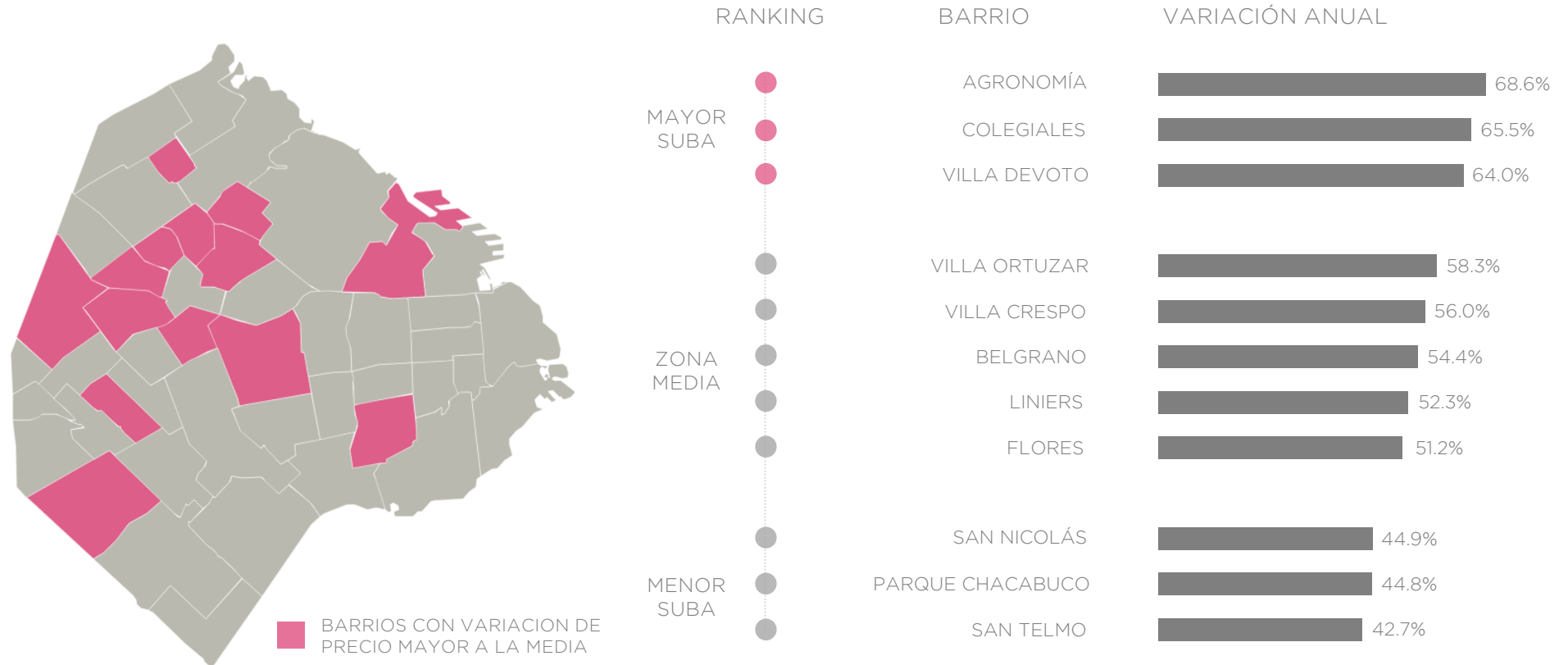
BARRIO ARS/MES



Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 98.752 por mes. La Boca el más barato con \$ 38.591 por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Agronomía y Colegiales son los barrios con mayor incremento interanual. San Telmo y Parque Chacabuco son los que menos subieron.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

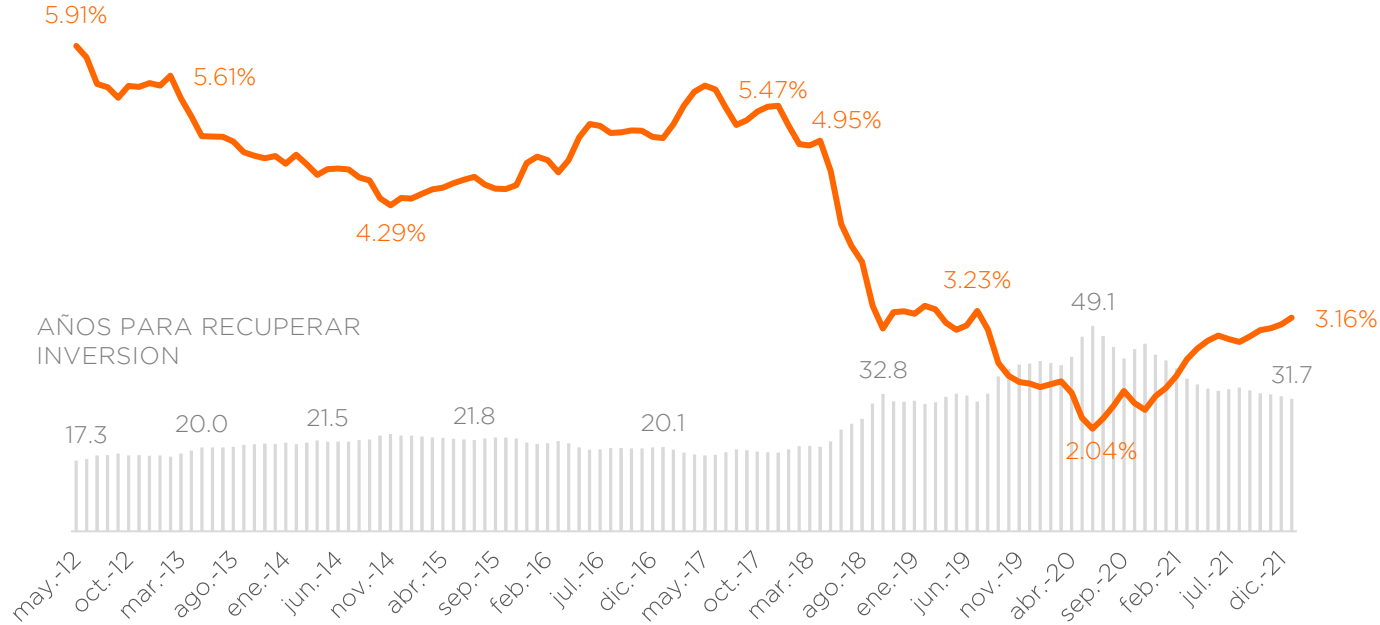
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

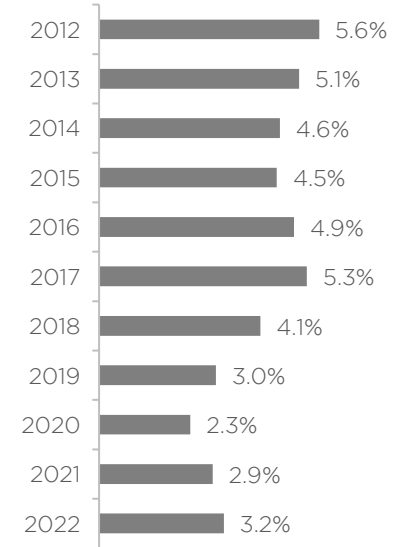
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

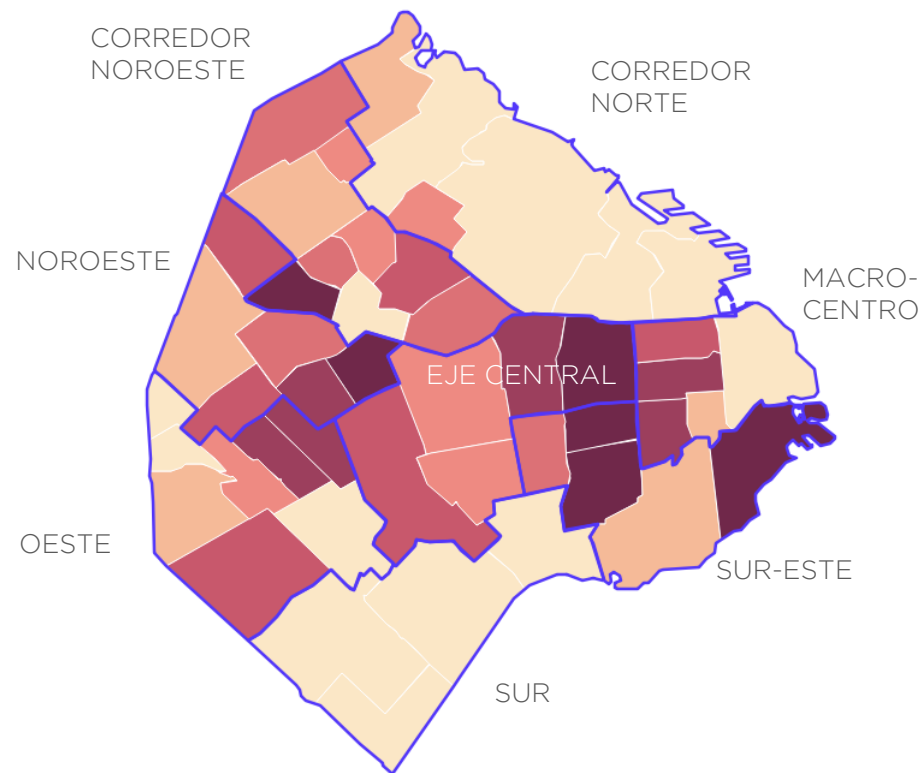


La relación alquiler/precio sube levemente y se ubica en 3.16% anual.

Se necesitan 31.7 años de alquiler para recuperar la inversión, 22% por debajo de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

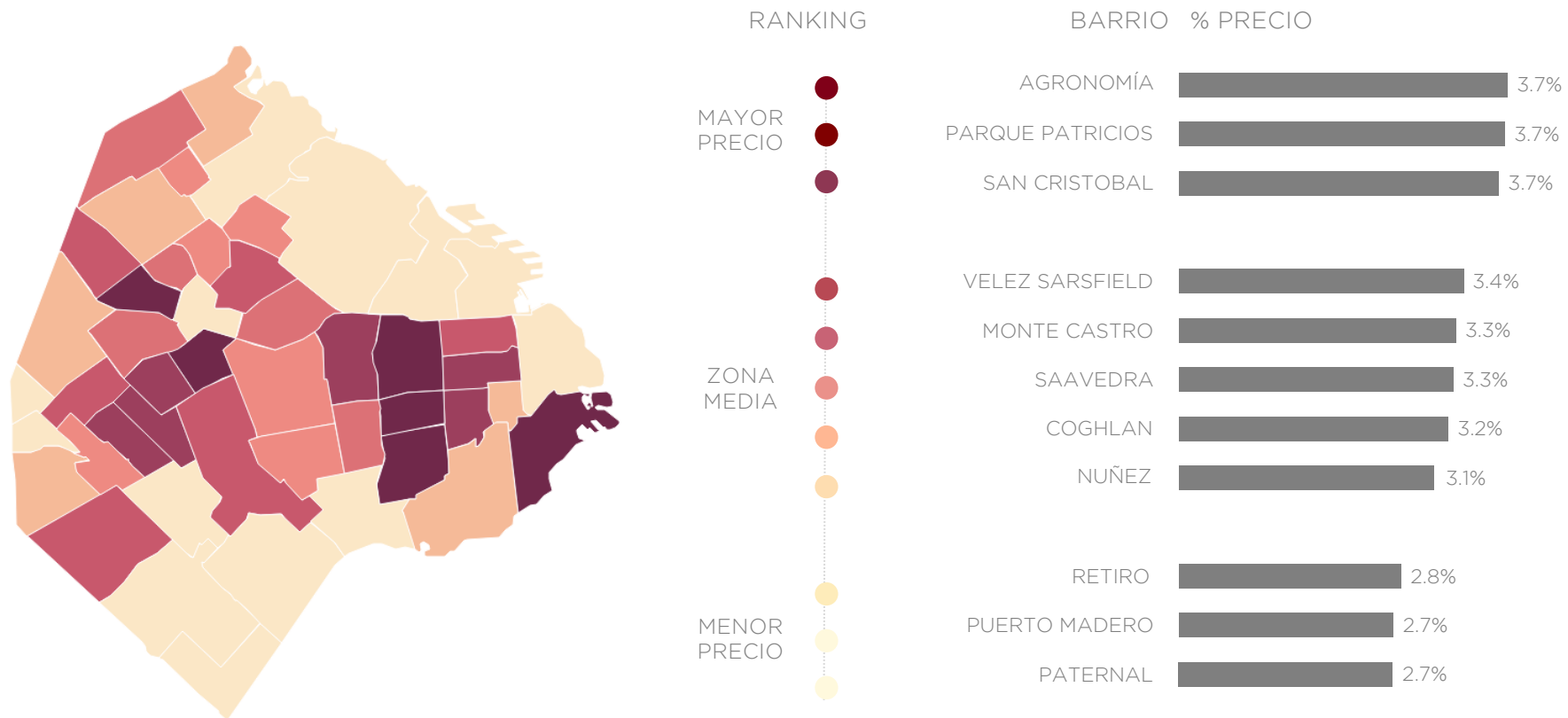
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
●	SUR ESTE	3.4%	▲	▲
●	OESTE	3.3%	=	▲
●	EJE CENTRAL	3.3%	=	▲
●	NOROESTE	3.3%	▲	▲
●	MACROCENTRO	3.3%	=	▲
●	CORREDOR NOROESTE	3.2%	▲	▲
○	CABA	3.2%	▲	▲
●	CORREDOR NORTE	2.9%	▲	▲

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Agronomía y Parque Patricios son los mejores barrios para inversores que buscan renta.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO
CIUDAD DE BUENOS AIRES