



# 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 m<sup>2</sup>, 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.

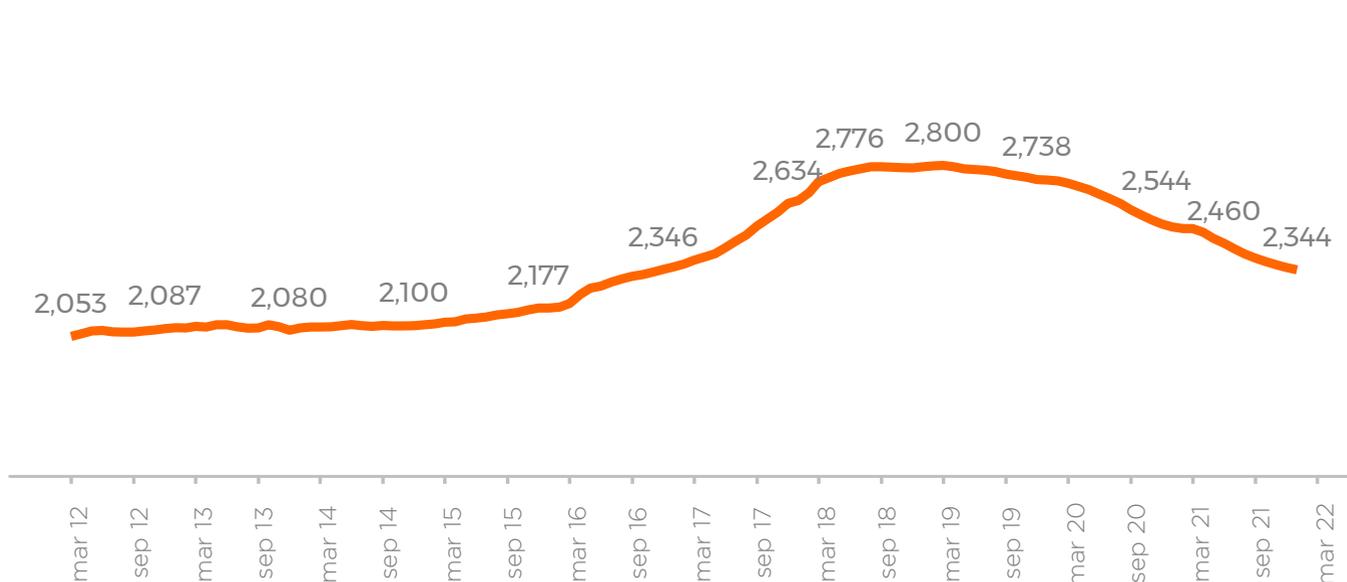
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 173 mil dólares.

# VENTA

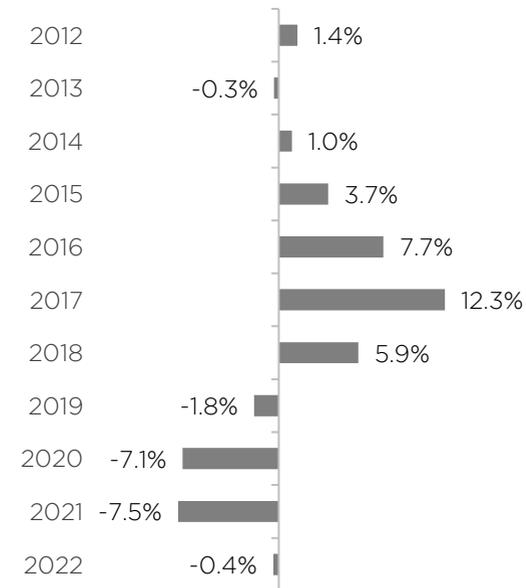
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



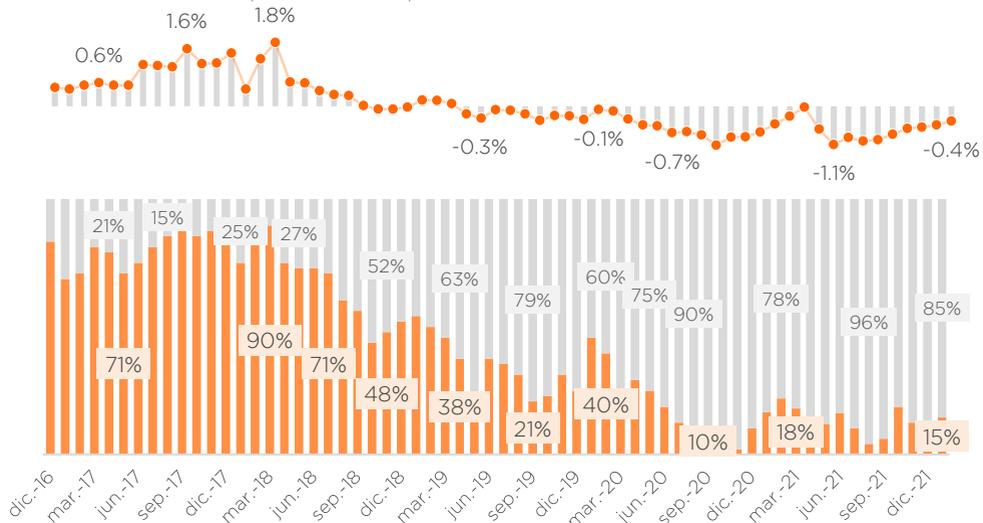
Precio medio en la Ciudad se ubica en USD 2.344 por m2, disminuye 0.4% respecto al mes pasado. La velocidad de la caída se desacelera por sexto mes consecutivo, pasando de -1.0% en Jul 2021 al actual -0.4%. Desde los máximos de 2019 los precios acumulan caída de 16.3%.

# VENTA

## PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

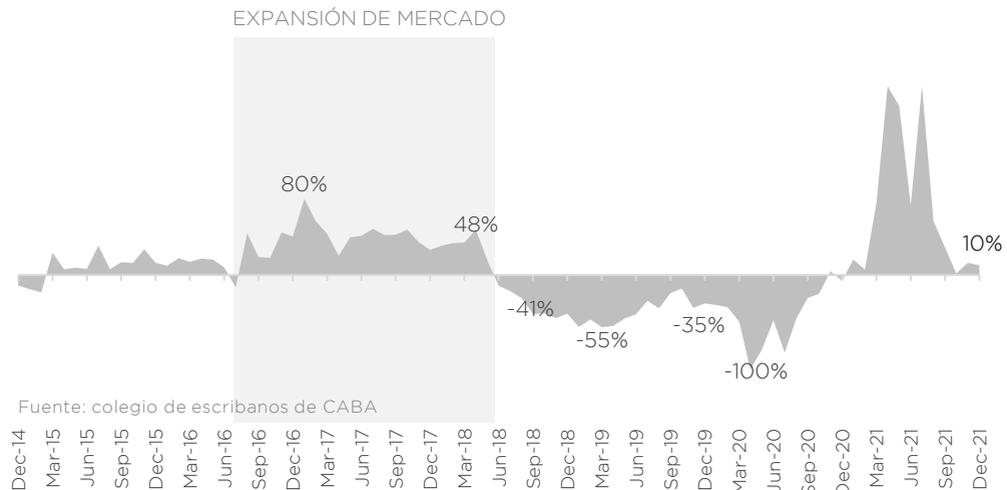


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ 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



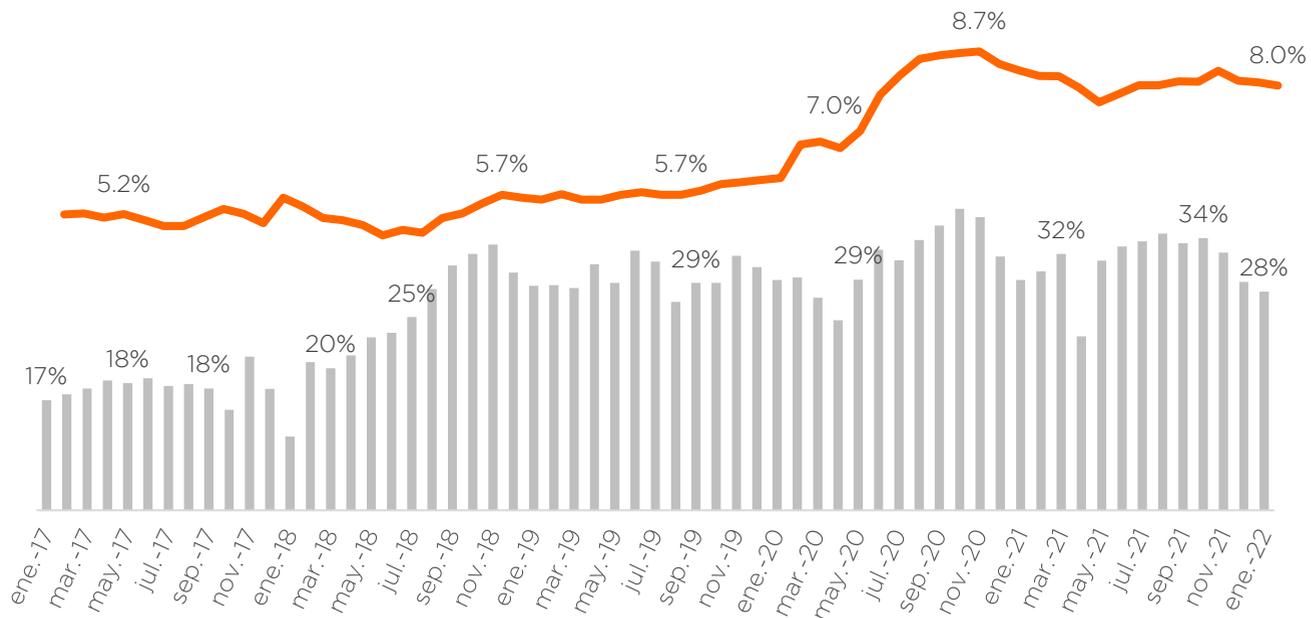
Fuente: colegio de escribanos de CABA

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.

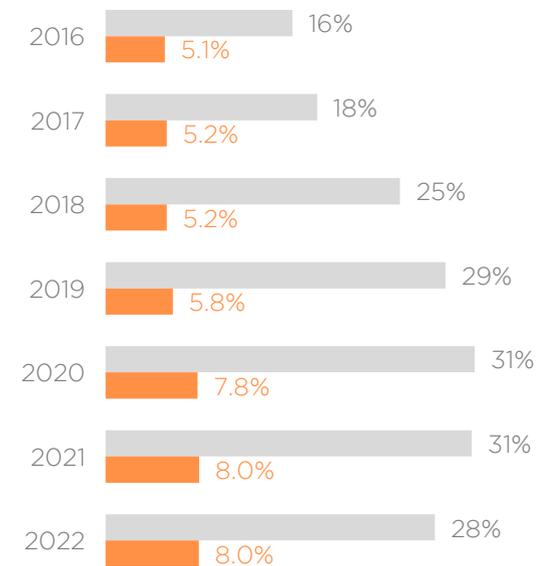
# VENTA

## 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



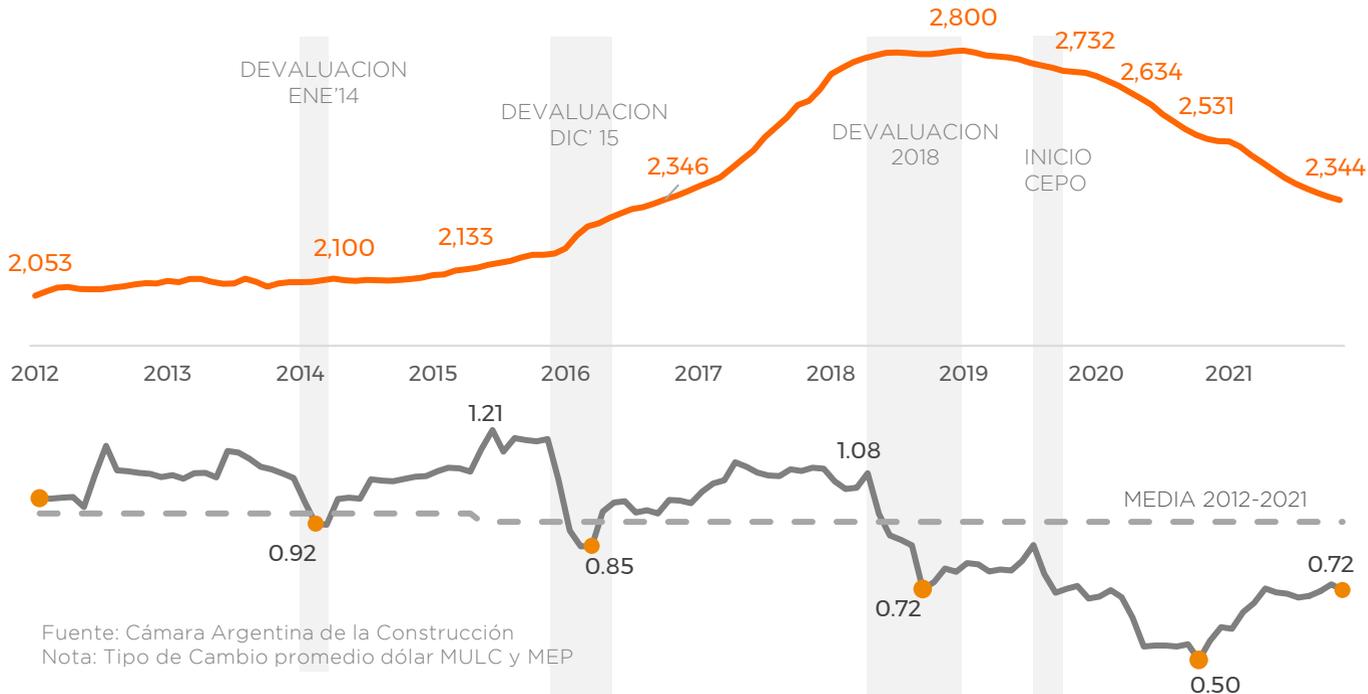
En enero el 28% del total de los depts. en venta fueron retasados a la baja en los últimos 6 meses. El % de retasados registra cuatro meses seguidos descendiendo lo cual empuja la desaceleración en el ritmo de descenso de los precios de venta.

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

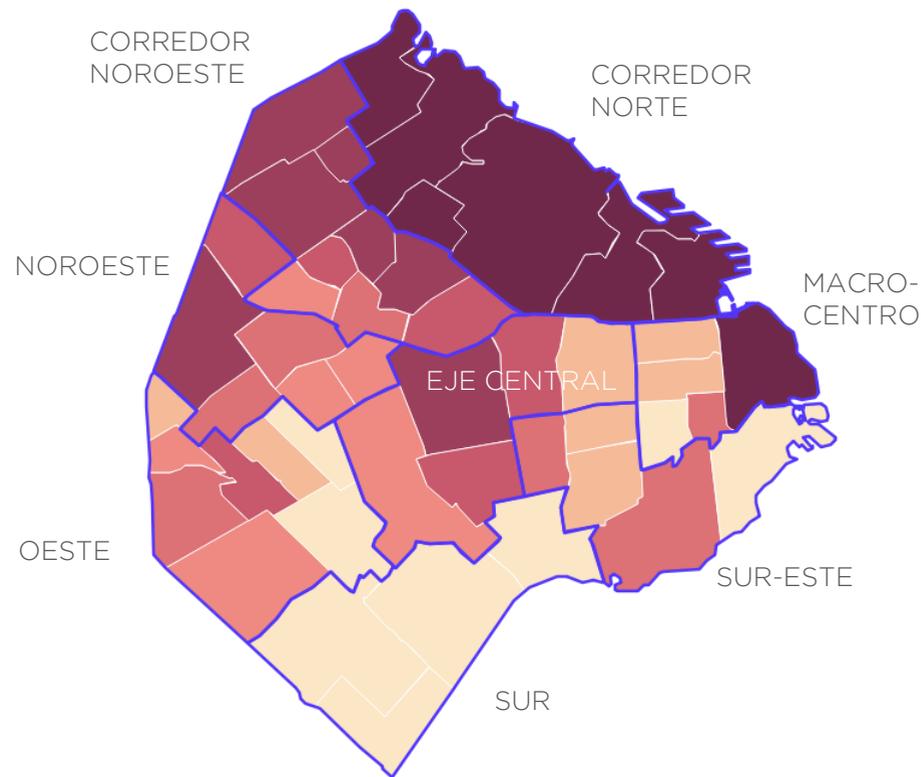


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

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

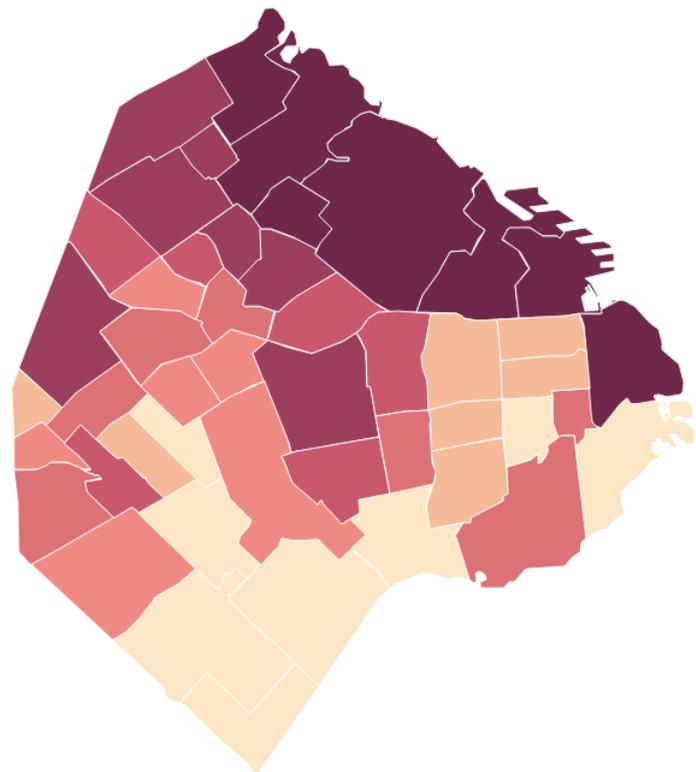
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



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

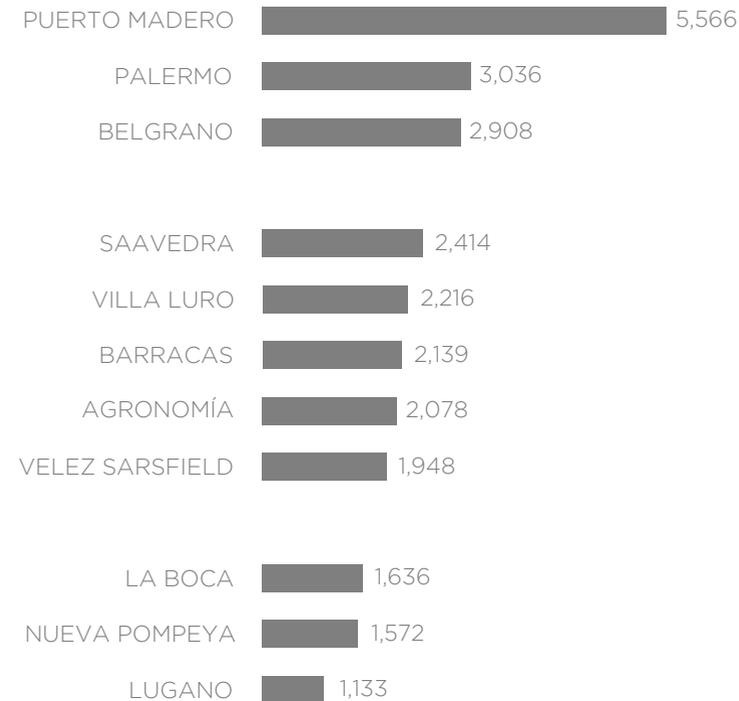
## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING



BARRIO USD/M2



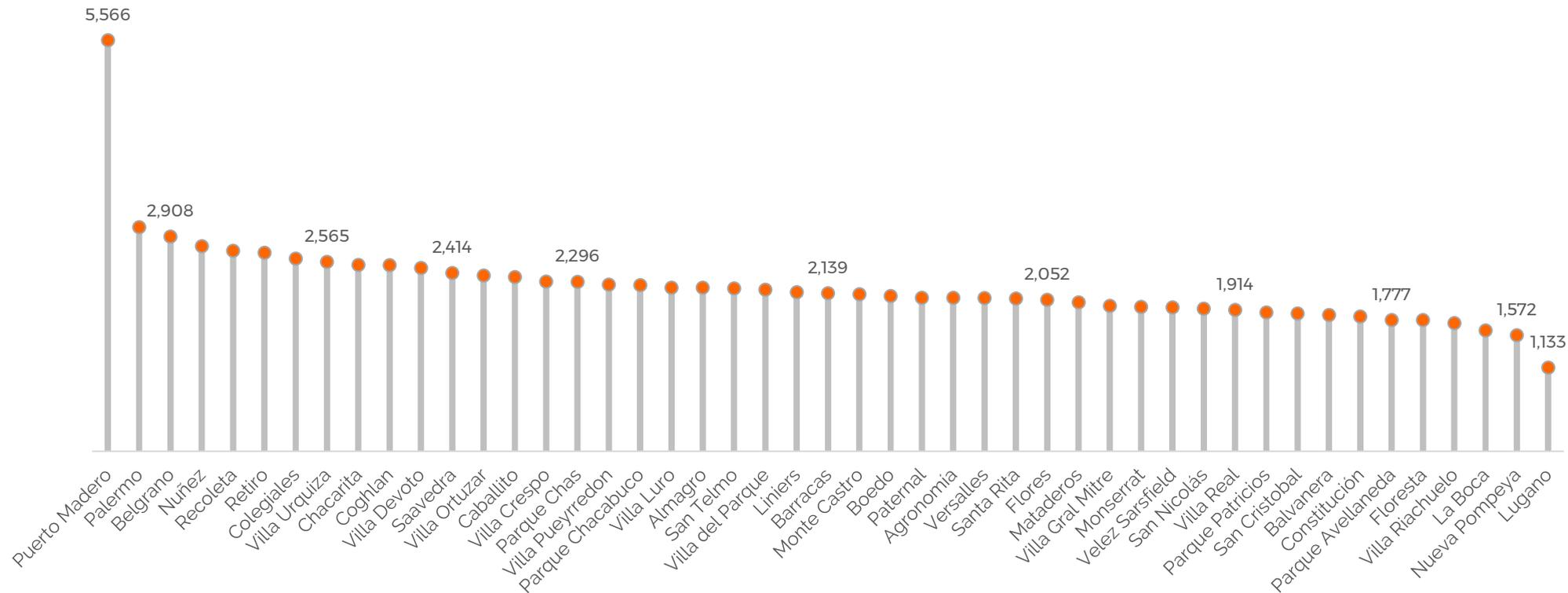
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.566 y mínimo en Lugano USD 1.133

# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

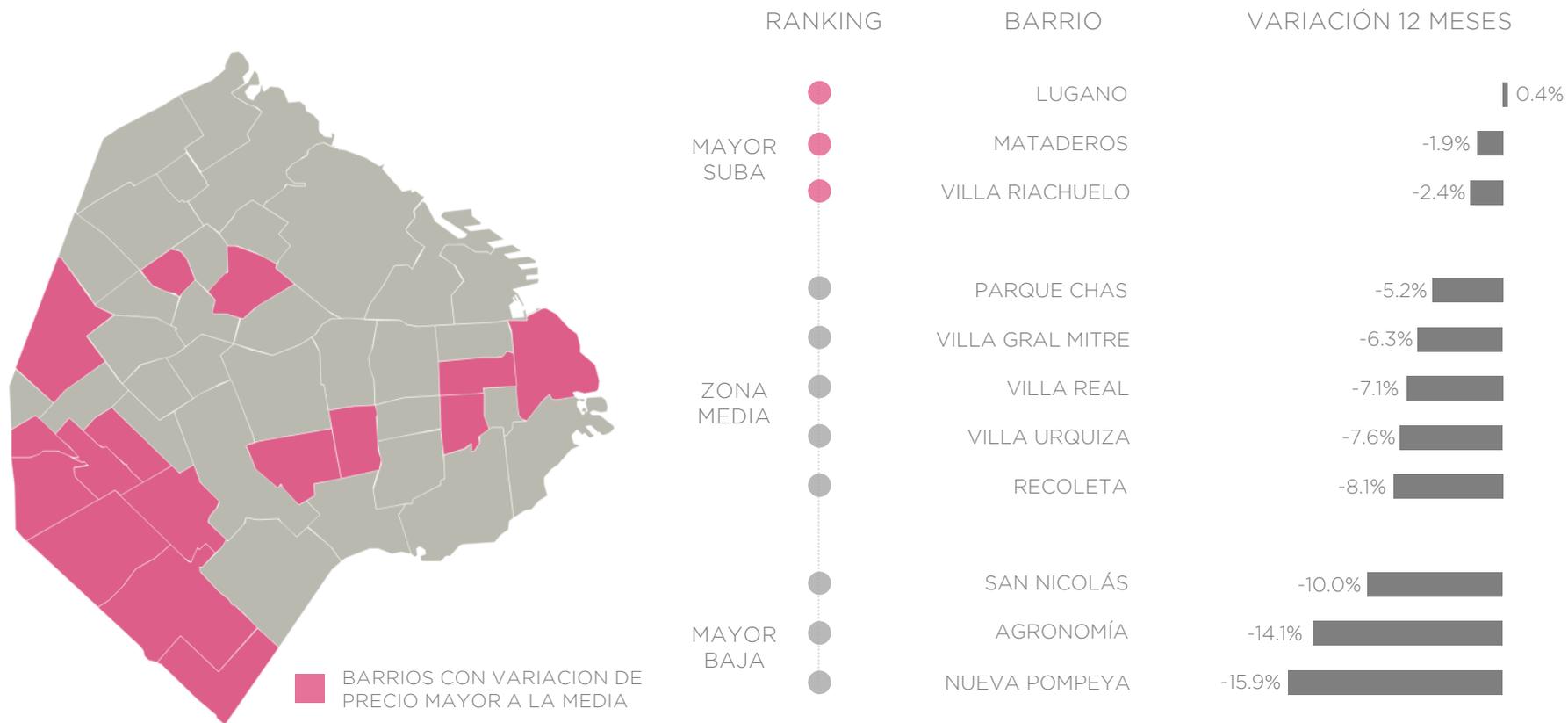


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# 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.

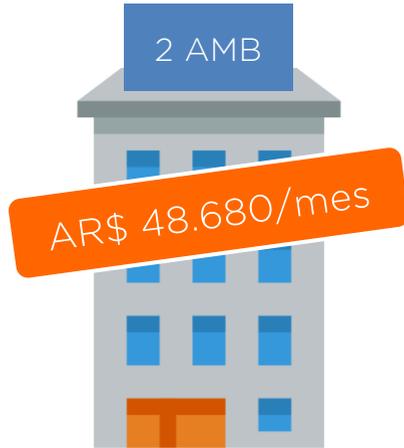
02

## 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

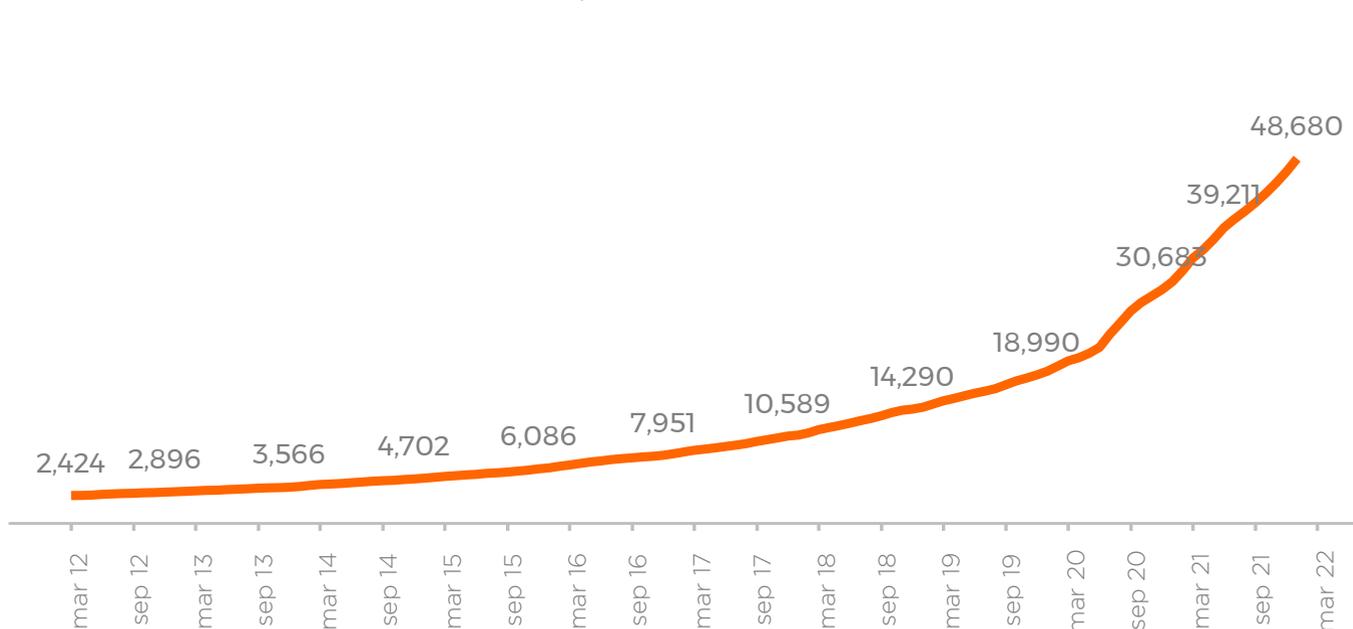
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 48.680 pesos por mes.

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

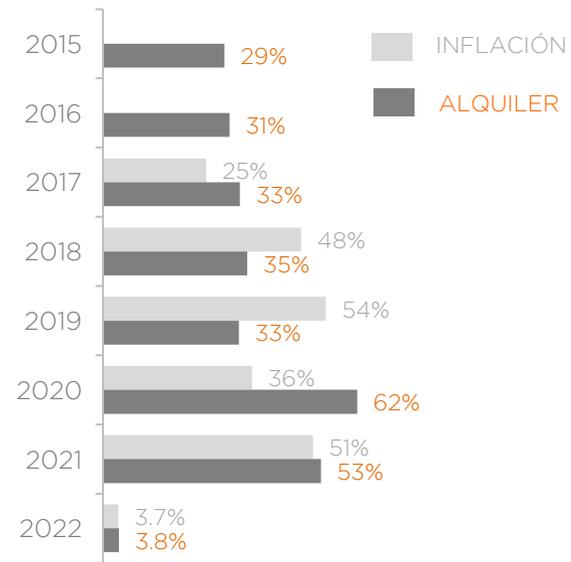
# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

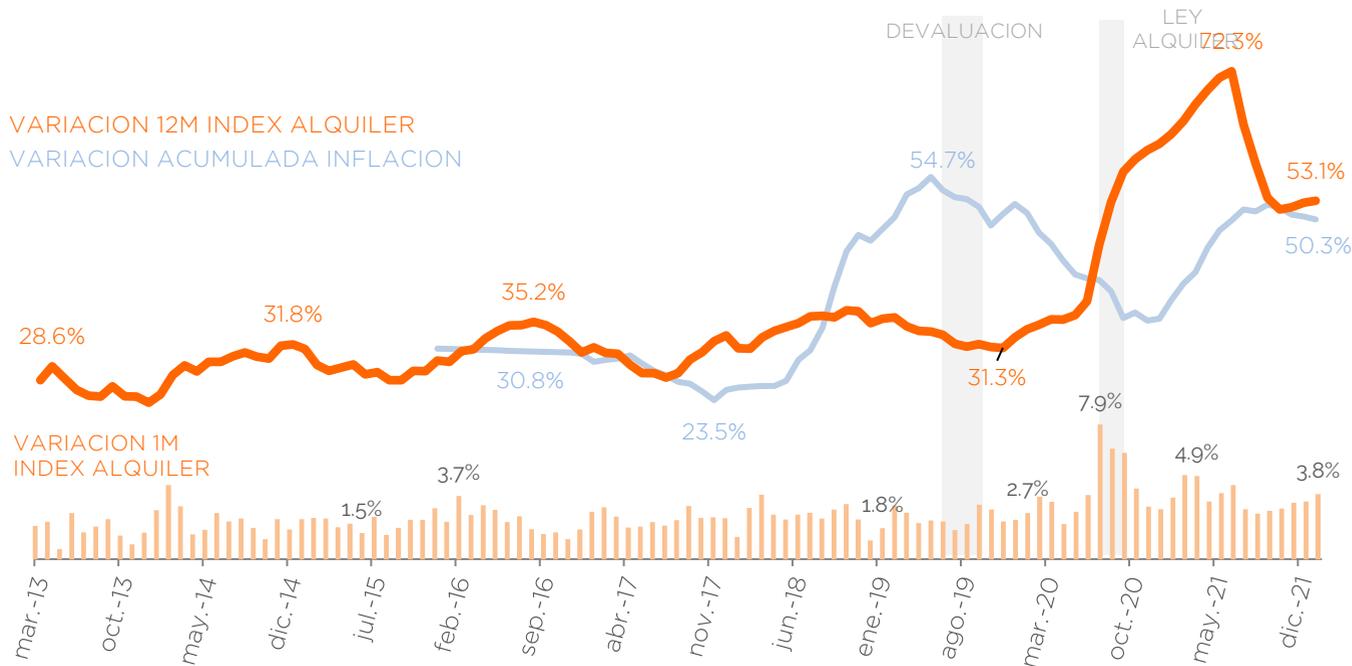
El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 48.680 por mes, 3.8% por encima del mes previo. En 2021 acumulan suba de 52.8%, levemente por encima de la inflación. La oferta sigue acotada: el volumen actual de avisos es 15% menor al de 2020 y 25% menor a 2019.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

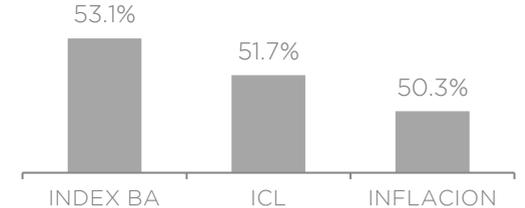
VARIACIÓN ACUMULADA ULTIMOS 12 MESES

VARIACION 12M INDEX ALQUILER  
VARIACION ACUMULADA INFLACION



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

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2022

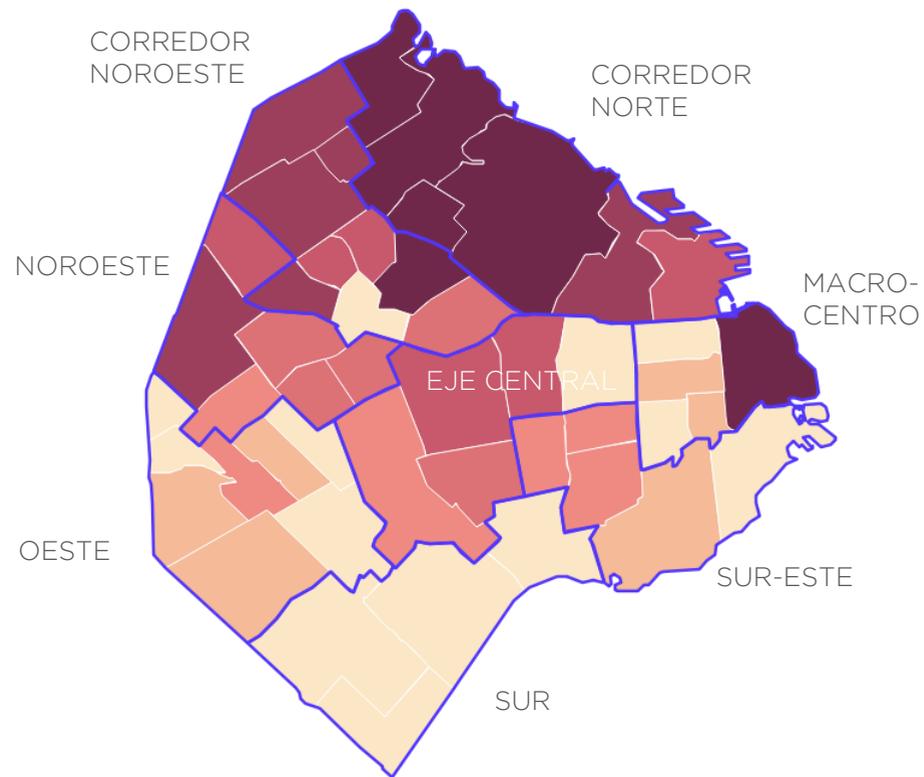


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM

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

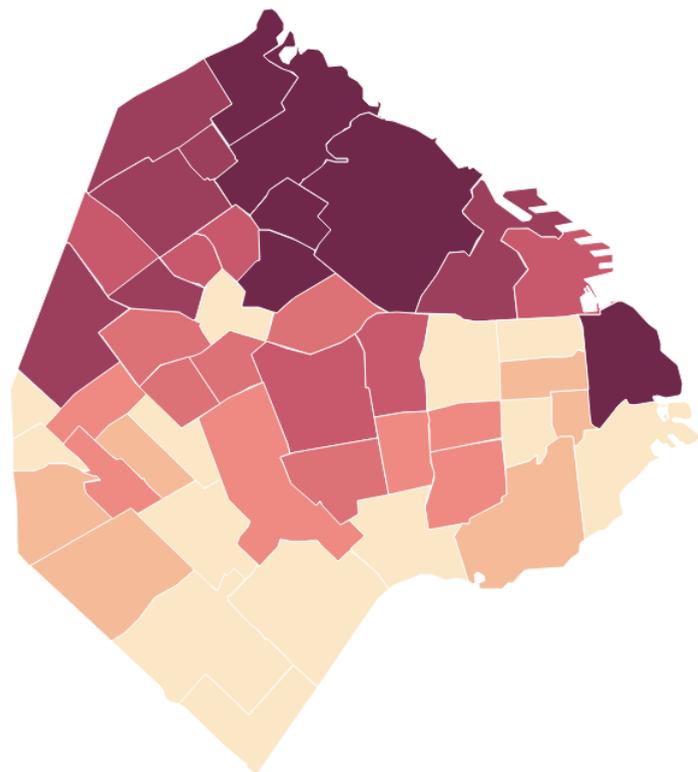
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES	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

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

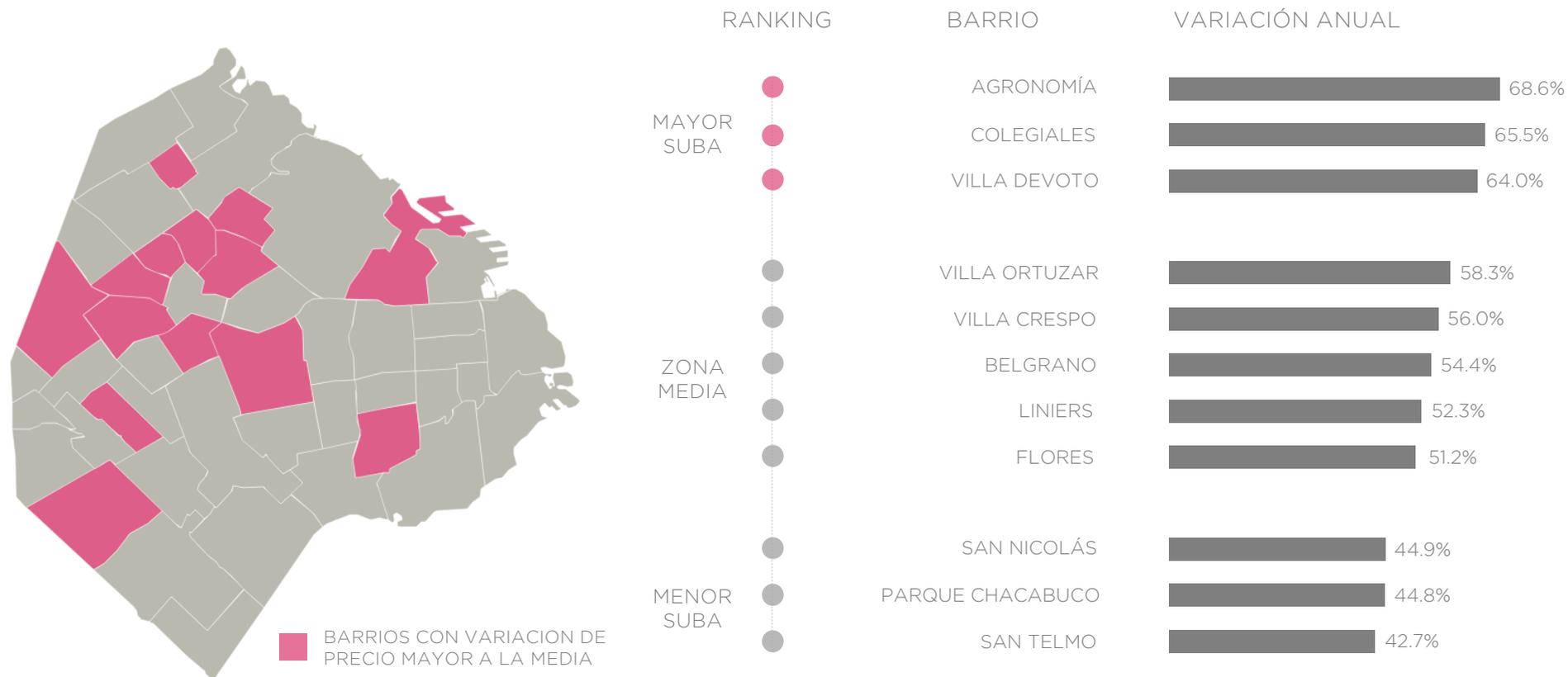
MENOR  
PRECIO

●	PUERTO MADERO	98,752
●	NUÑEZ	55,884
●	PALERMO	55,515
●	VILLA URQUIZA	51,312
●	PARQUE CHAS	48,462
●	VILLA GRAL MITRE	46,997
●	MONTE CASTRO	45,533
●	LINIERS	43,064
●	FLORESTA	40,580
●	CONSTITUCIÓN	40,521
●	LA BOCA	38,591

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

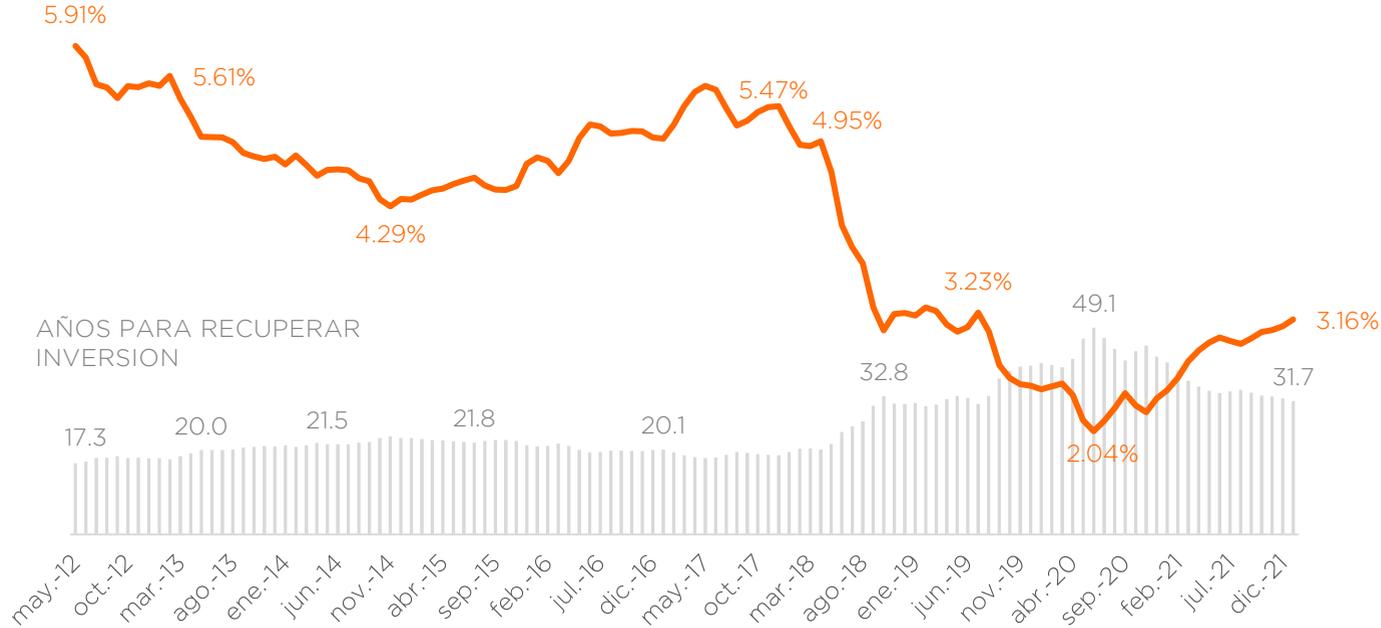
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

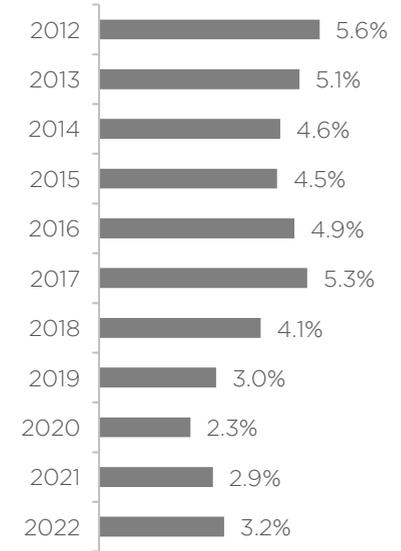
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



### PROMEDIO ANUAL

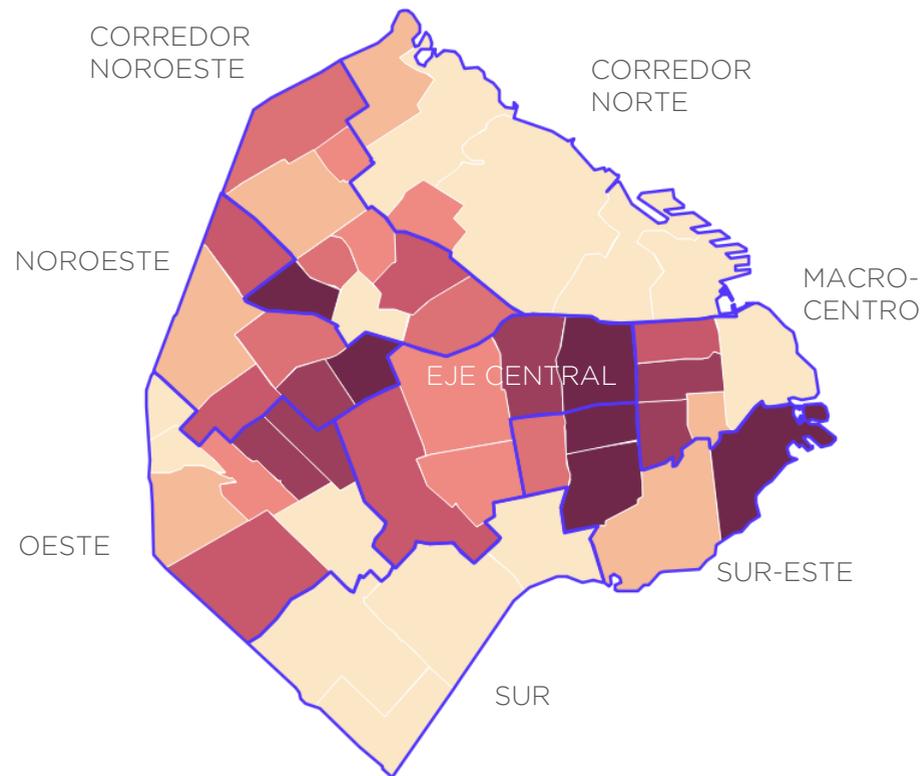


La relación alquiler/precio sube levemente y se ubica en 3.16% anual.

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

# RENTABILIDAD

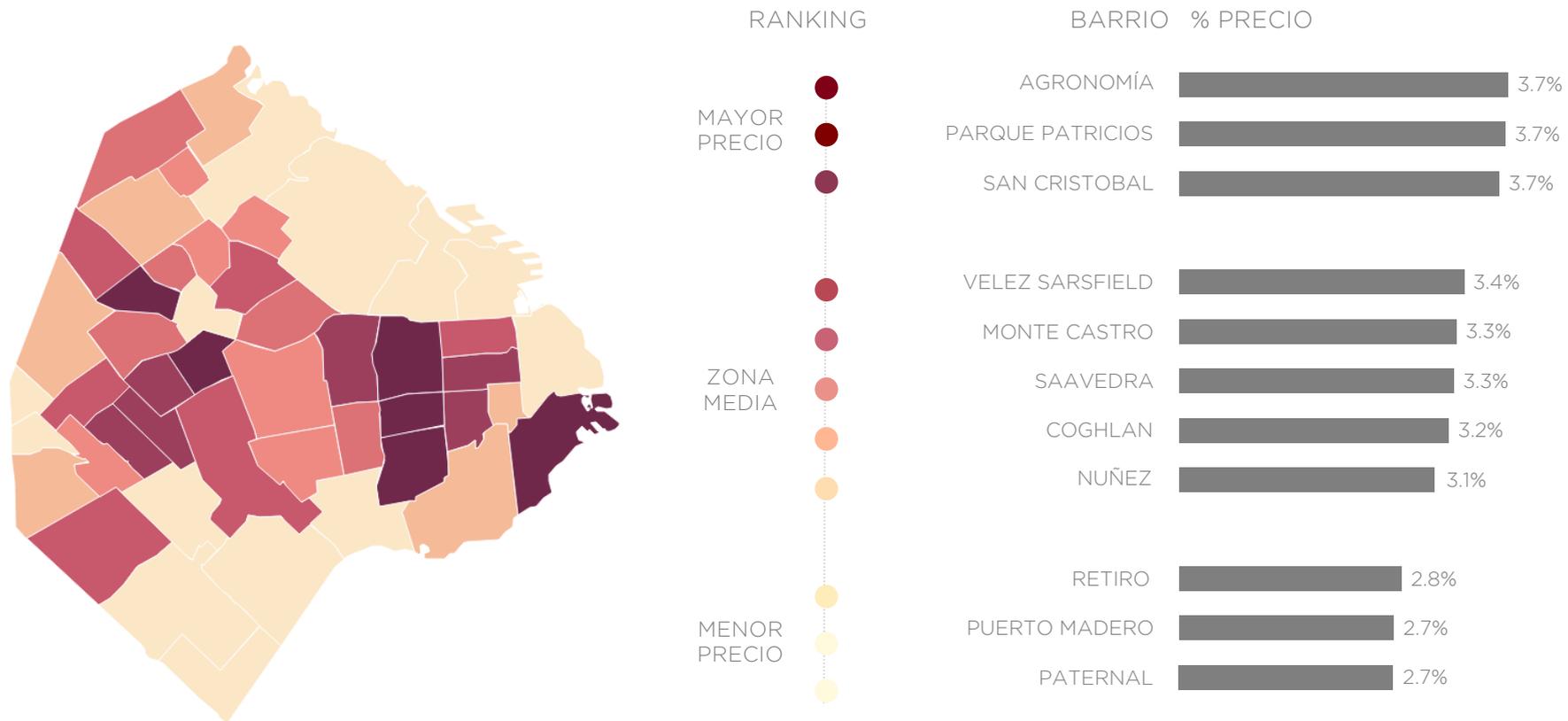
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



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