



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
JUNIO 2022

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### Precios bajan 3.3% en 2022

Precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.276 por m<sup>2</sup>, disminuye 0.5% respecto al mes previo. En el primer semestre 2022 los precios acumulan caída de 3.3%. Desde los máximos de 2019 los precios acumulan caída de 18.7%. Los deptos. usados y grandes son los que más retroceden en 2022.

En el primer semestre 2022 la baja del precio medio de la ciudad es mayormente impulsado por el nuevo stock en venta, ingresando con precios por debajo del promedio del stock preexistente en venta.

Montserrat y Puerto Madero son los que menos bajan en la comparación interanual.

### ALQUILER

#### Precios suben 37.7% en el primer semestre

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 64.581 por mes, 7.2% por encima del mes previo. En 2022 los alquileres acumulan suba de 37.7%, levemente por encima de la inflación. La oferta de deptos. en alquiler se mantiene acotada.

En el primer semestre 2022 los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 37.7%, por encima de la inflación (35.8%) y del ajuste de los contratos existentes (ICL, +29.4%). En la comparación interanual alquileres nuevos (+64.7%) le ganan a la inflación y a ICL.

### RENTABILIDAD

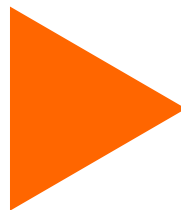
#### 4.09% bruto anual, subiendo

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 4.09% anual. En el primer semestre 2022 la rentabilidad bruta subió 1 punto porcentual. Se necesitan 24.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 27% por debajo de lo requerido un año atrás.

La Boca y Balvanera 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 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 2.335 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.262 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.289 USD/M2

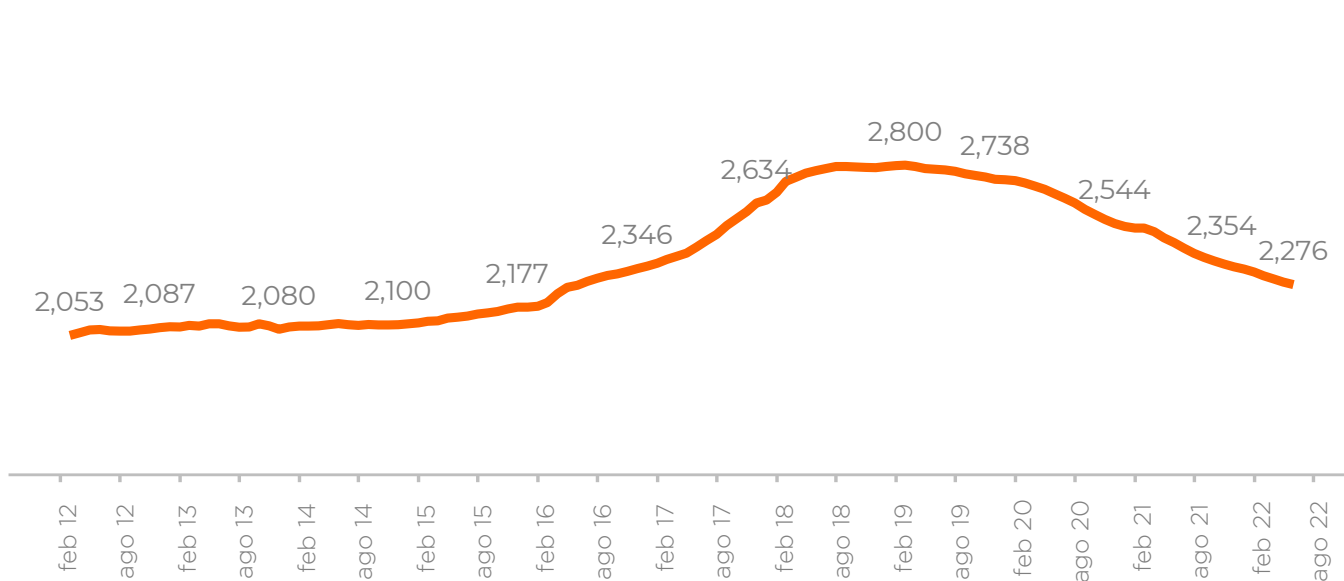
El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 98 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 118 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 168 mil dólares.

# VENTA

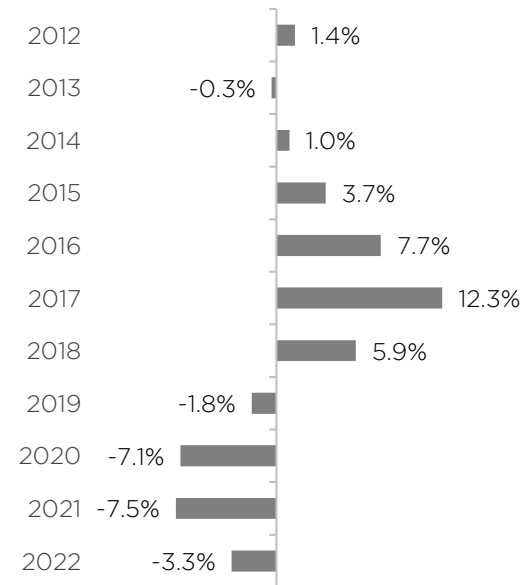
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



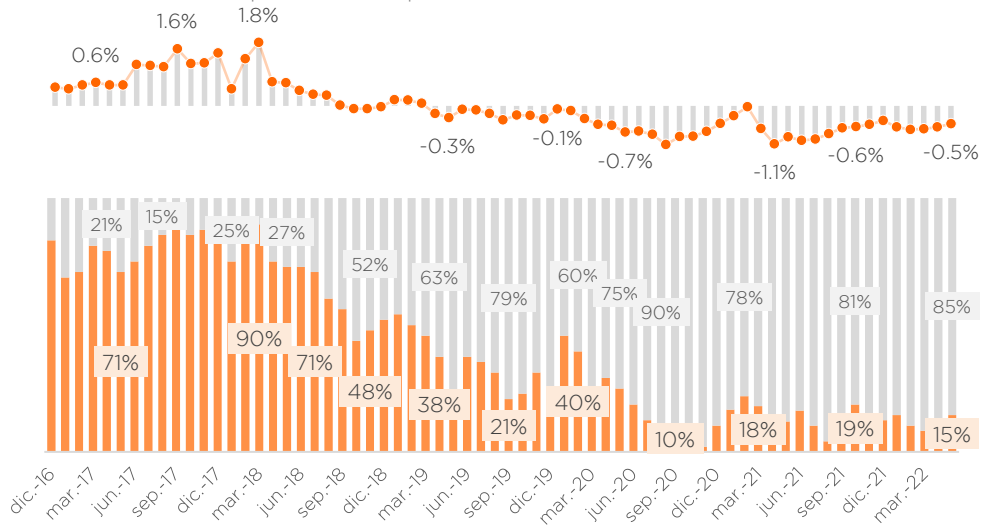
Precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.276 por m2, disminuye 0.5% respecto al mes previo. En 2022 los precios acumulan caída de 3.3%. Desde los máximos de 2019 los precios acumulan caída de 18.7%. Los deptos. usados y grandes son los que más retroceden en 2022

# VENTA

## PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

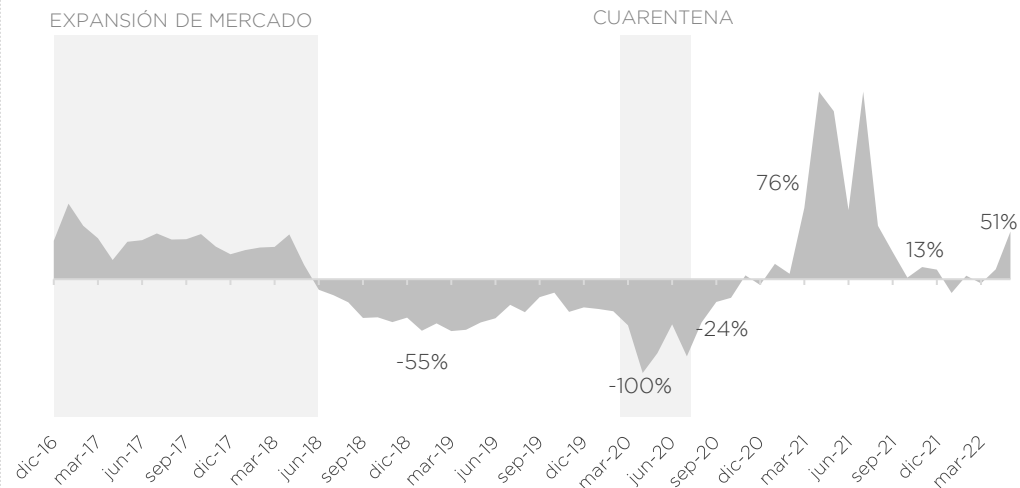


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

En abril '18 el 90% de los barrios registraba incremento de precio. Durante 2020 y 2021, en promedio el 84% de los barrios registró baja de precio cada mes. En junio 2022 el 85% de los barrios registra baja de precio.

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



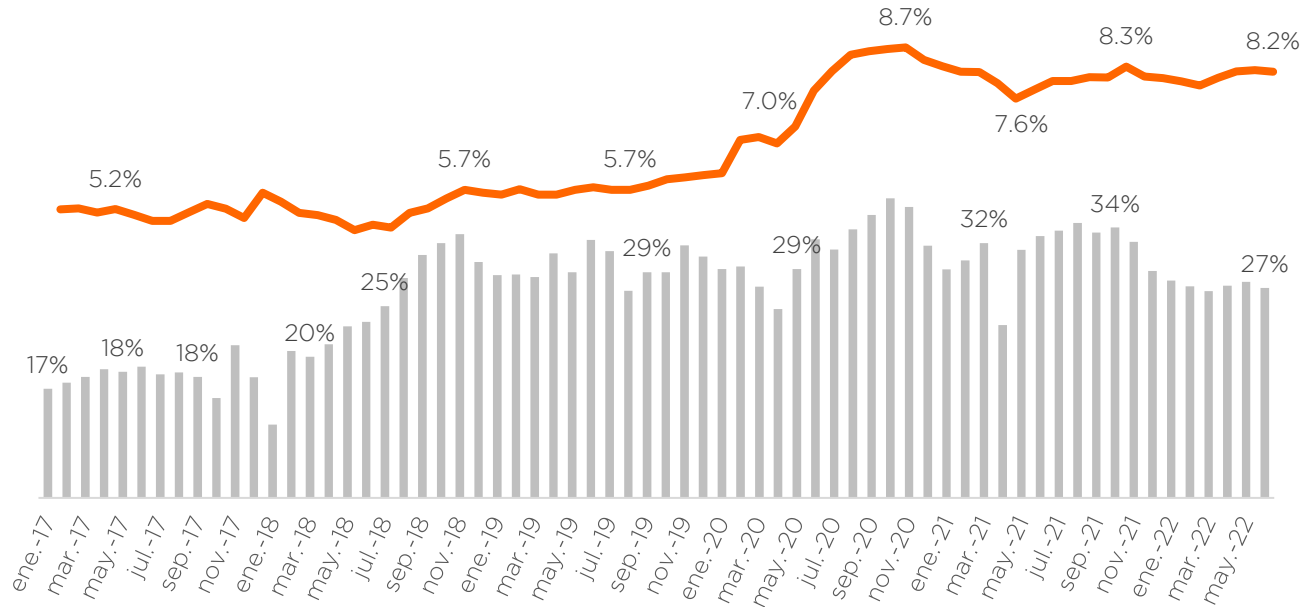
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En abril 2022 el volumen de escrituras fue 51% superior al mismo mes de 2021. En el acumulado de los primeros 5 meses de 2022 el volumen de escrituras registra un incremento de 9% respecto al volumen de 2021 pero es 17% menor al volumen del mismo periodo de 2019.

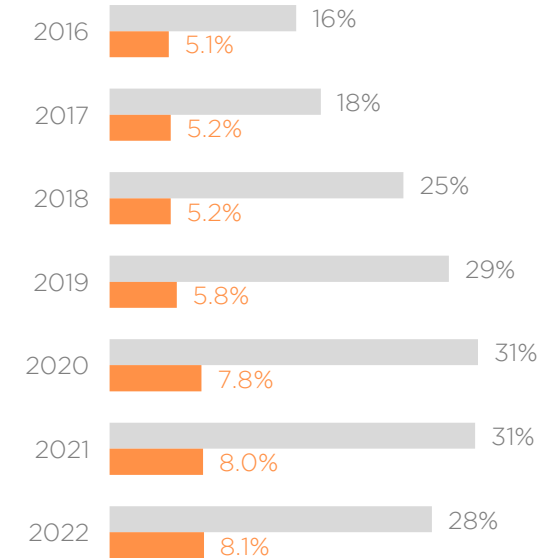
# VENTA

## 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



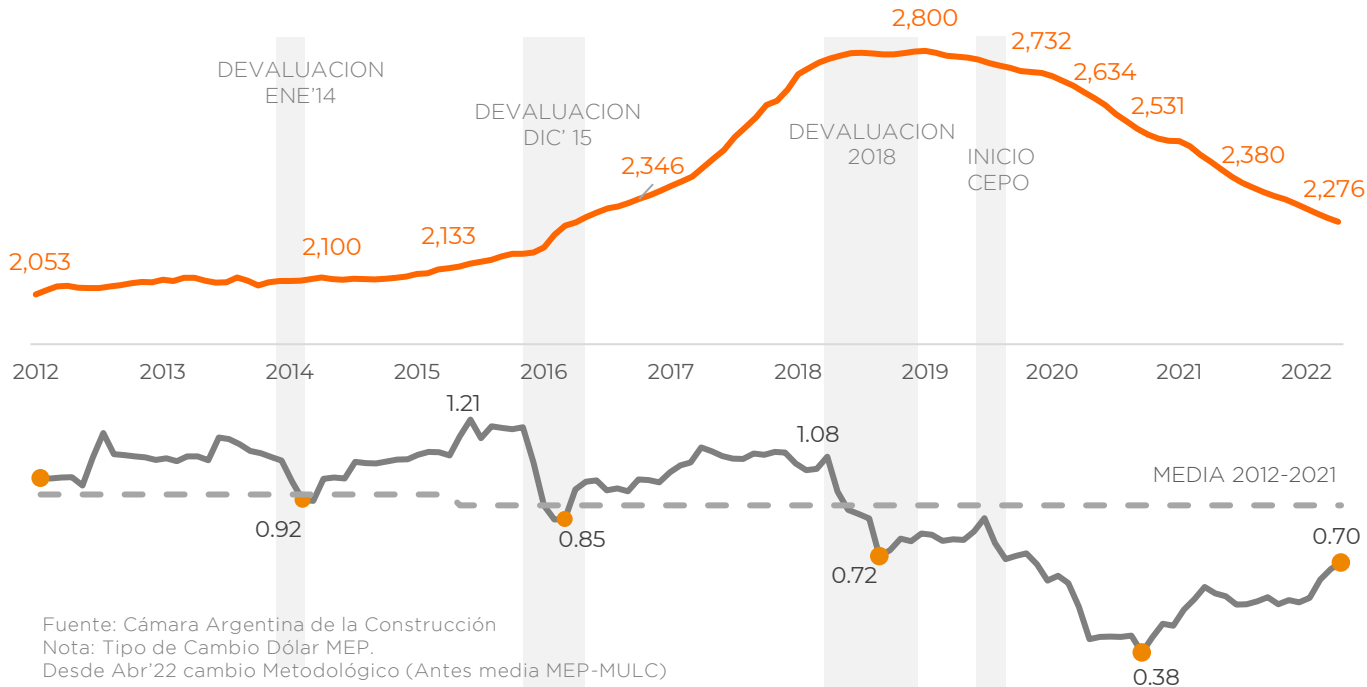
El 27% del total de los depts. en venta en mayo fueron retasados a la baja en los últimos seis meses. El % desciende sistemáticamente desde Q3 2021. El descuento promedio efectuado se mantiene sin cambios, 8.2%. En 2022 la baja del precio medio de la ciudad es mayormente impulsado por el nuevo stock en venta, ingresando con precios por debajo del promedio del stock preexistente en venta



# VENTA

## PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

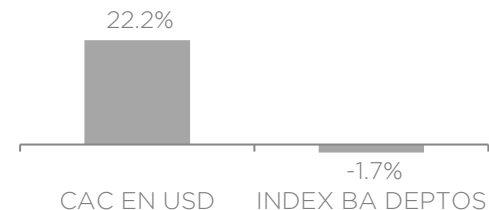
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA  
VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACION 2022

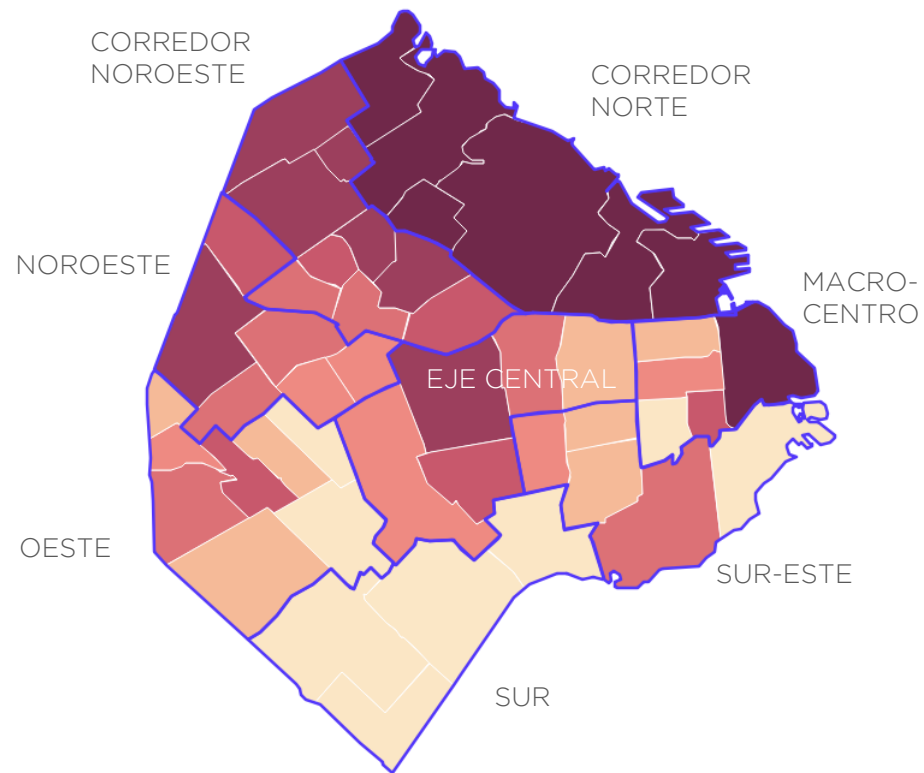


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

Continúa el sostenido incremento del costo de construcción medido en dólares, en mayo sube 3.5% y acumula incremento de 22.2% en los primeros 5 meses de 2022. El costo de construcción hoy se ubica 35% por debajo del nivel de abril 2018 (previo a primer proceso devaluatorio del anterior gobierno) mientras que los precios de venta en CABA bajan 17.2%. Construir hoy cuesta 23% menos que el promedio 2012-2021.

# VENTA

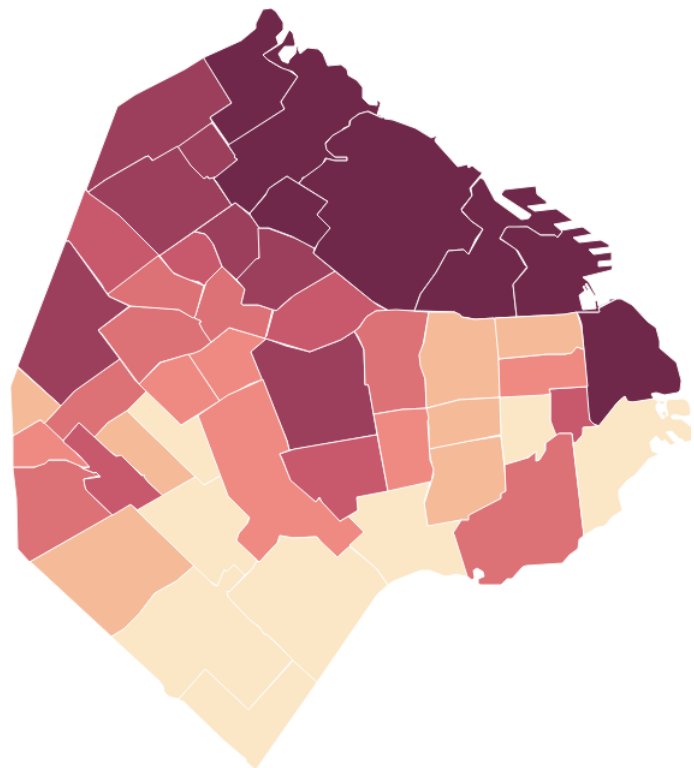
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,805	-0.3%	-6.4%
CORREDOR NOROESTE	2,325	-0.3%	-7.7%
CABA	2,276	-0.5%	-7.5%
NOROESTE	2,153	-0.7%	-6.4%
MACROCENTRO	2,131	0.2%	-5.6%
EJE CENTRAL	2,067	-0.8%	-8.2%
OESTE	1,896	-0.5%	-7.5%
SUR ESTE	1,893	-1.1%	-7.1%
SUR	1,266	-1.6%	-9.2%

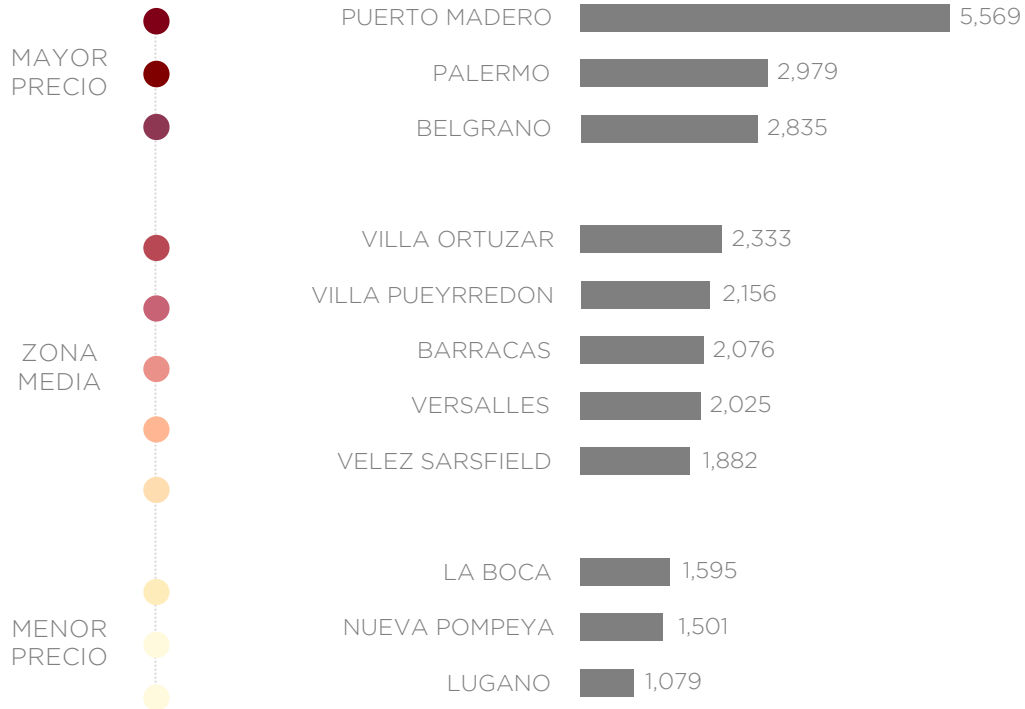
# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2



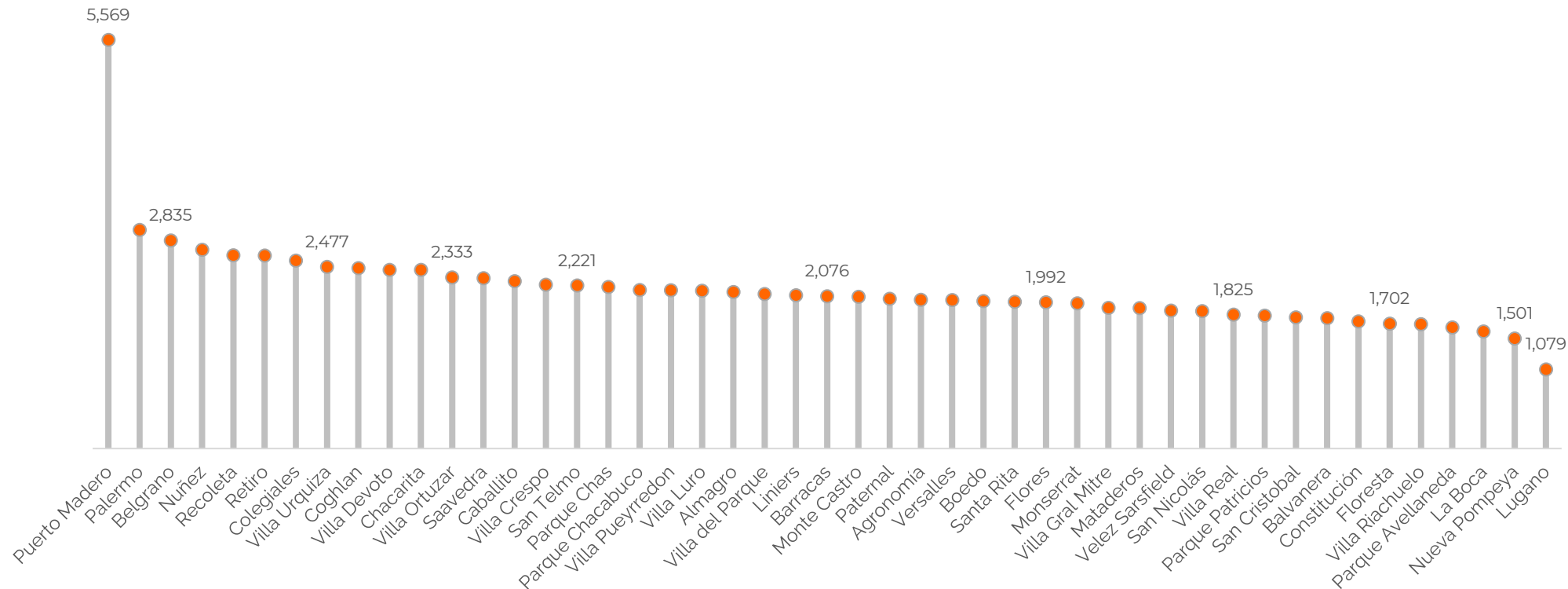
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.569 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.079 por m2.

# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

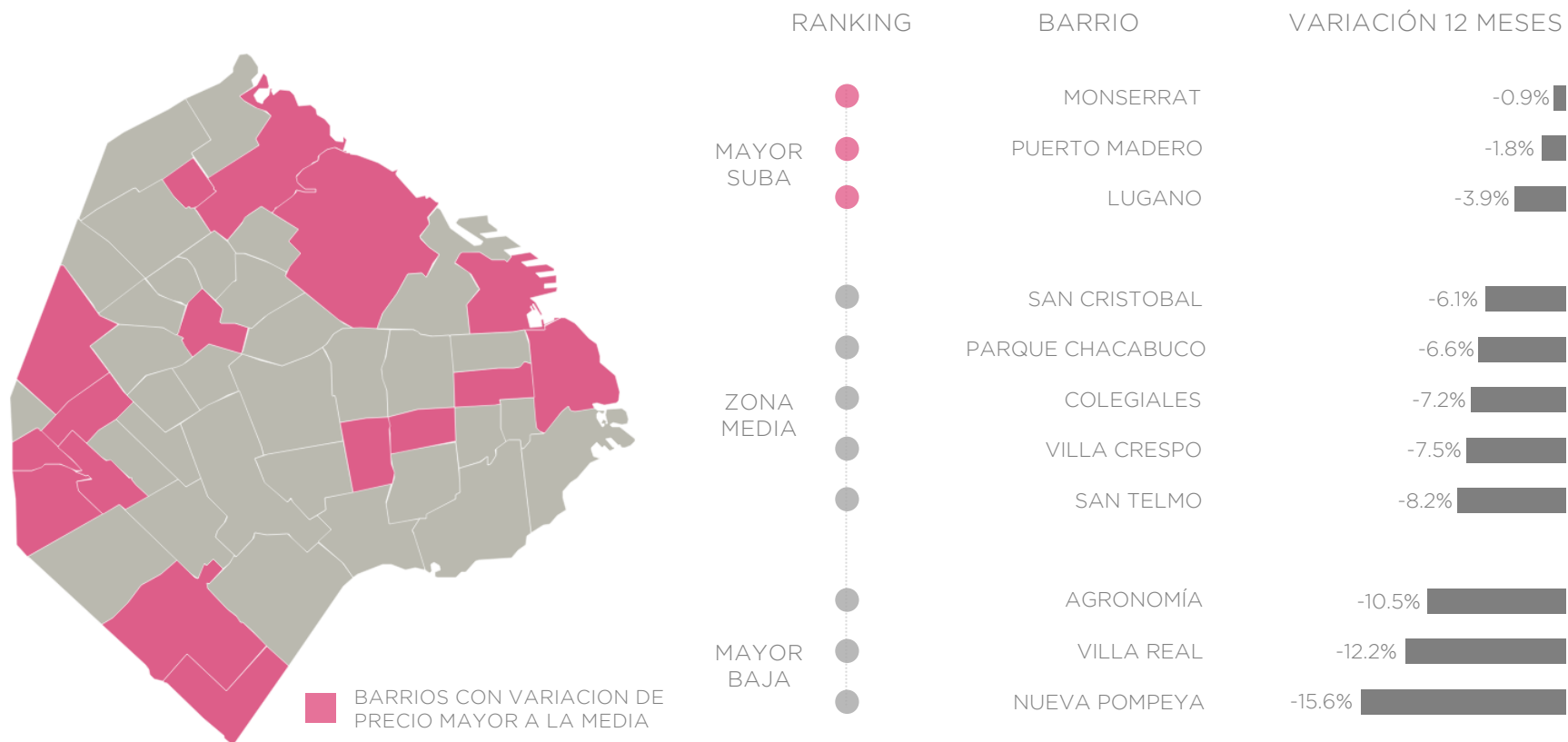


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Todos los barrios de la ciudad registran bajas interanuales. Monserrat y Puerto Madero son los que menos bajan.

02

## PRECIOS ALQUILER

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

# VENTA

## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 1.286 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.230 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

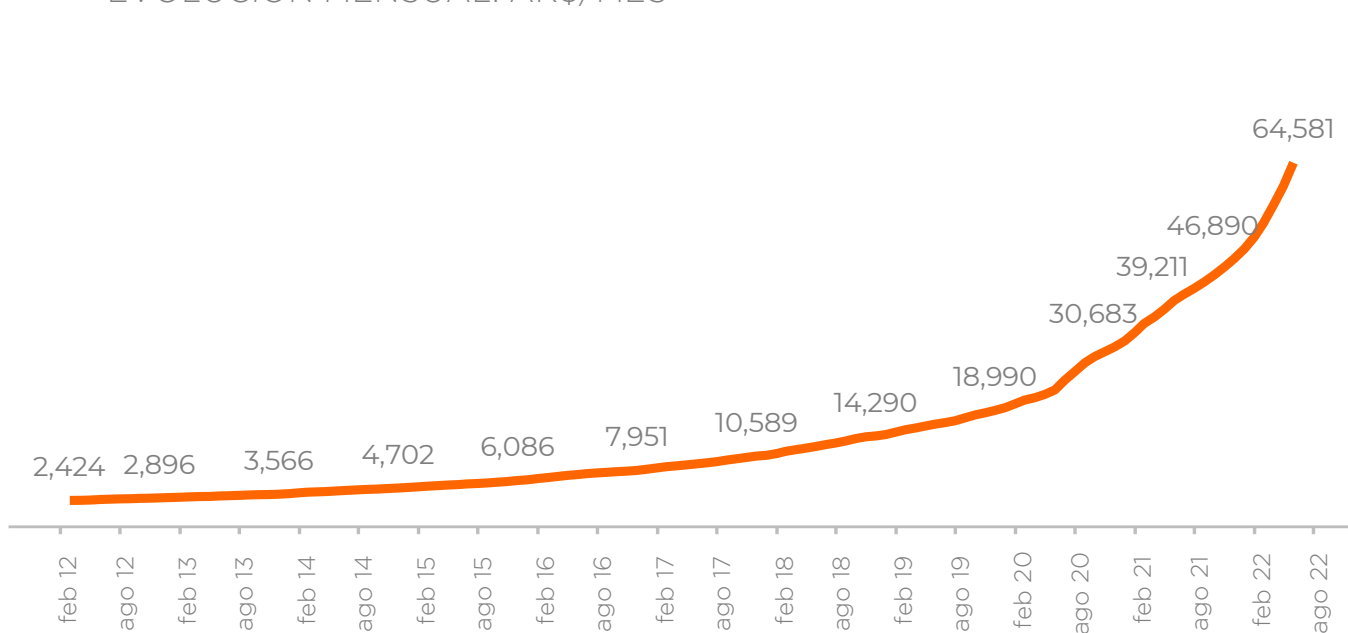
PRECIO 1.196 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 53.993 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 64.581 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 87.931 pesos por mes.

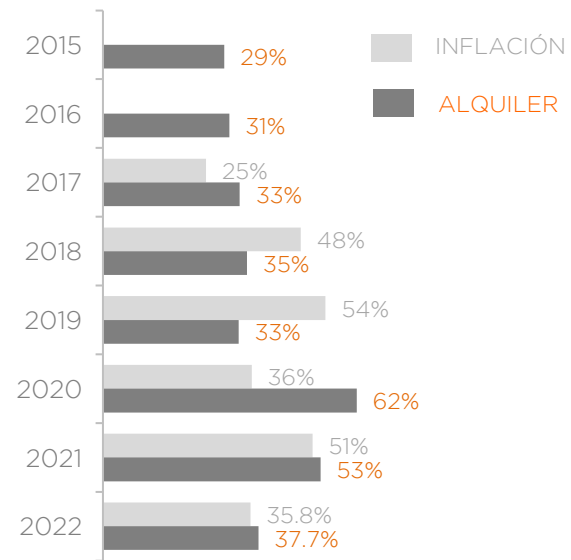
# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

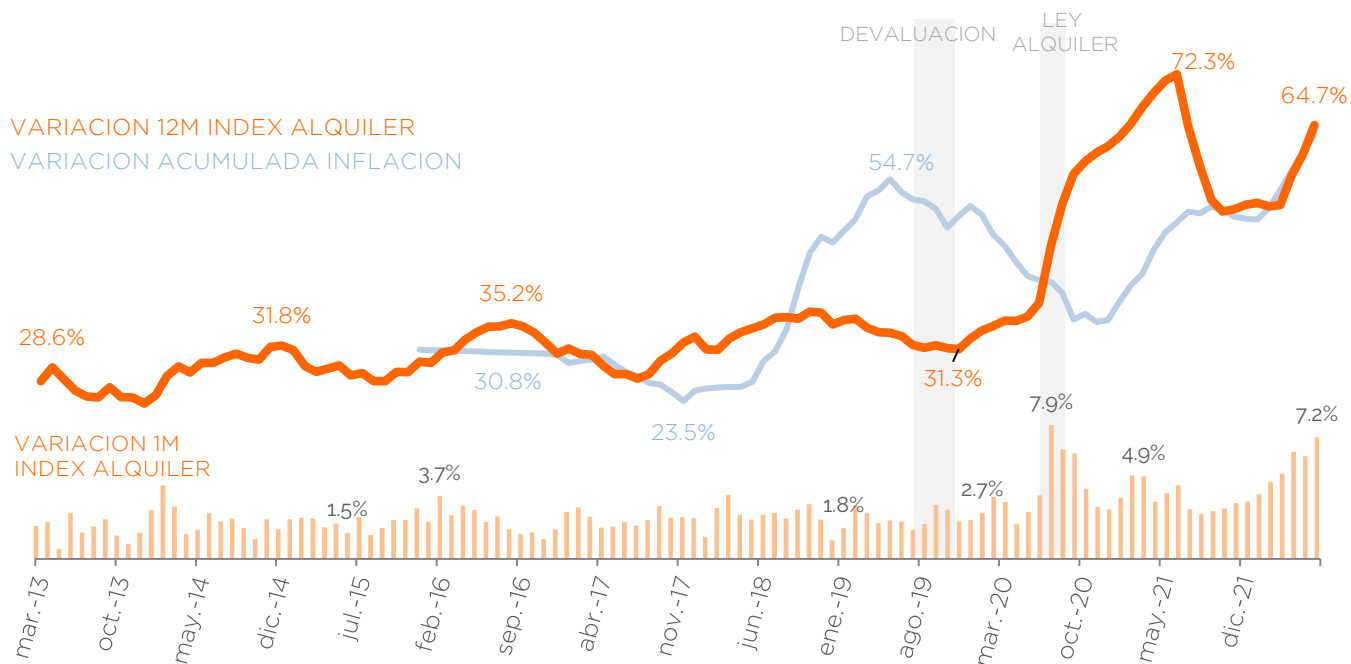
El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 64.581 por mes, 7.2% por encima del mes previo. En 2022 los alquileres acumulan suba de 37.7%, levemente por encima de la inflación. La oferta de deptos. en alquiler se mantiene acotada.



# ALQUILER

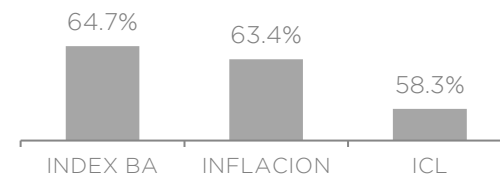
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ULTIMOS 12 MESES

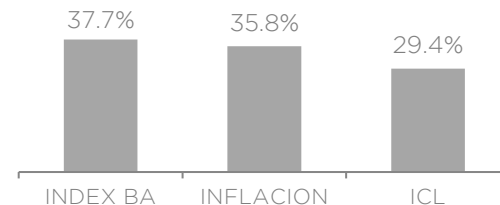


ALQUILER INDEX, INFLACION E ICL  
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2022

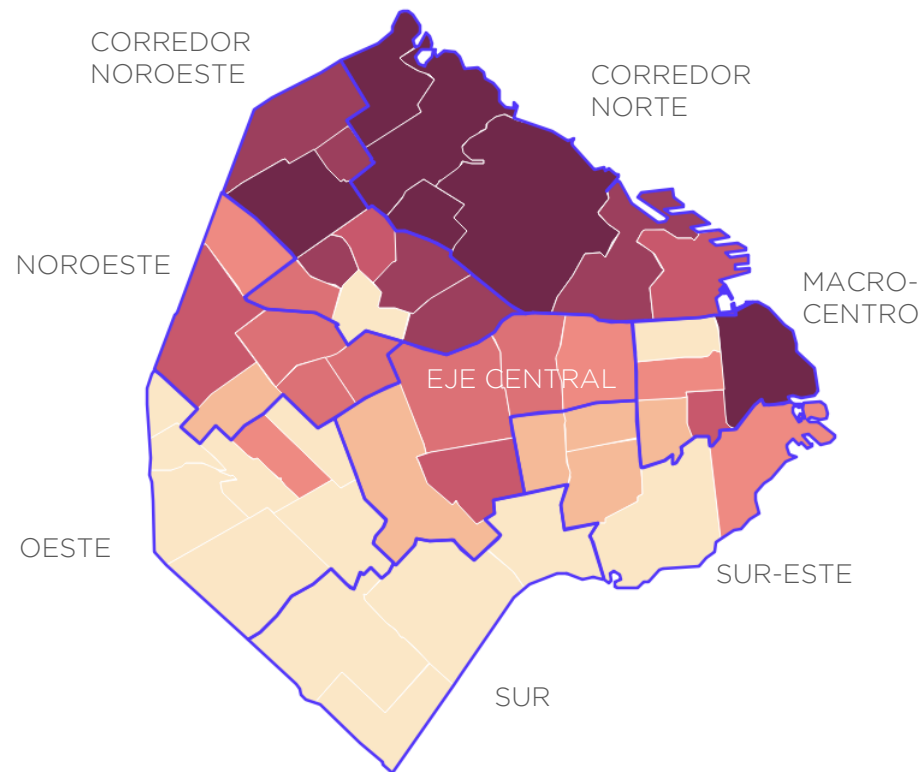


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM

En el primer semestre 2022 los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 37.7%, por encima de la inflación (35.8%) y del ajuste de los contratos existentes (ICL, +29.4%). En la comparación interanual alquileres nuevos (+64.7%) le ganan a la inflación y a ICL.

# ALQUILER

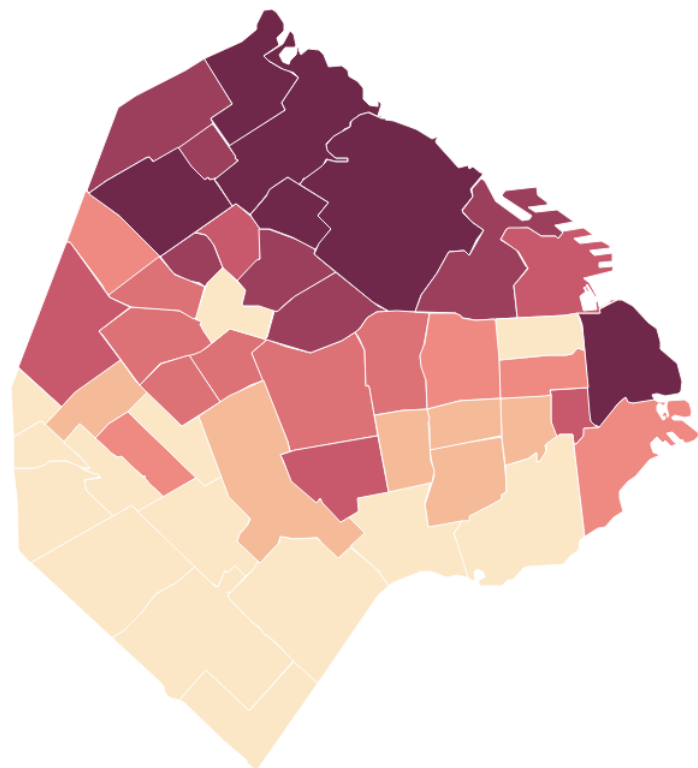
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	74,740	4.7%	72.4%
CORREDOR NOROESTE	68,193	6.6%	63.8%
CABA	64,581	7.2%	64.7%
NOROESTE	61,176	4.9%	61.0%
MACROCENTRO	60,704	8.8%	68.2%
EJE CENTRAL	60,017	6.6%	66.0%
SUR ESTE	56,375	6.2%	62.5%
OESTE	52,557	5.0%	51.5%

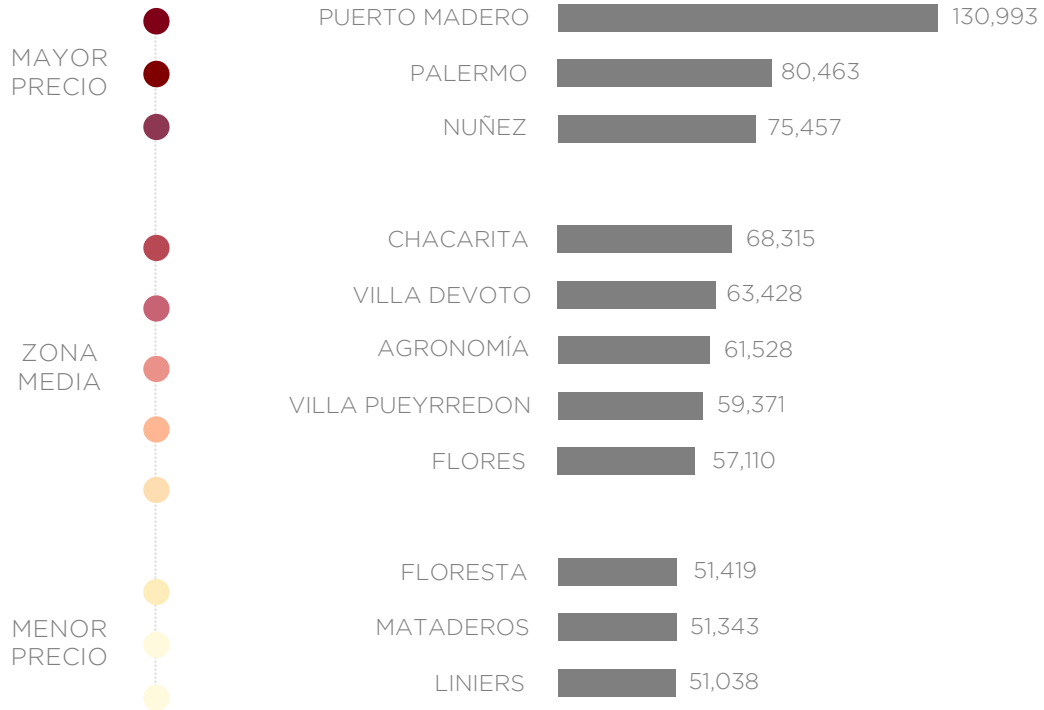
# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

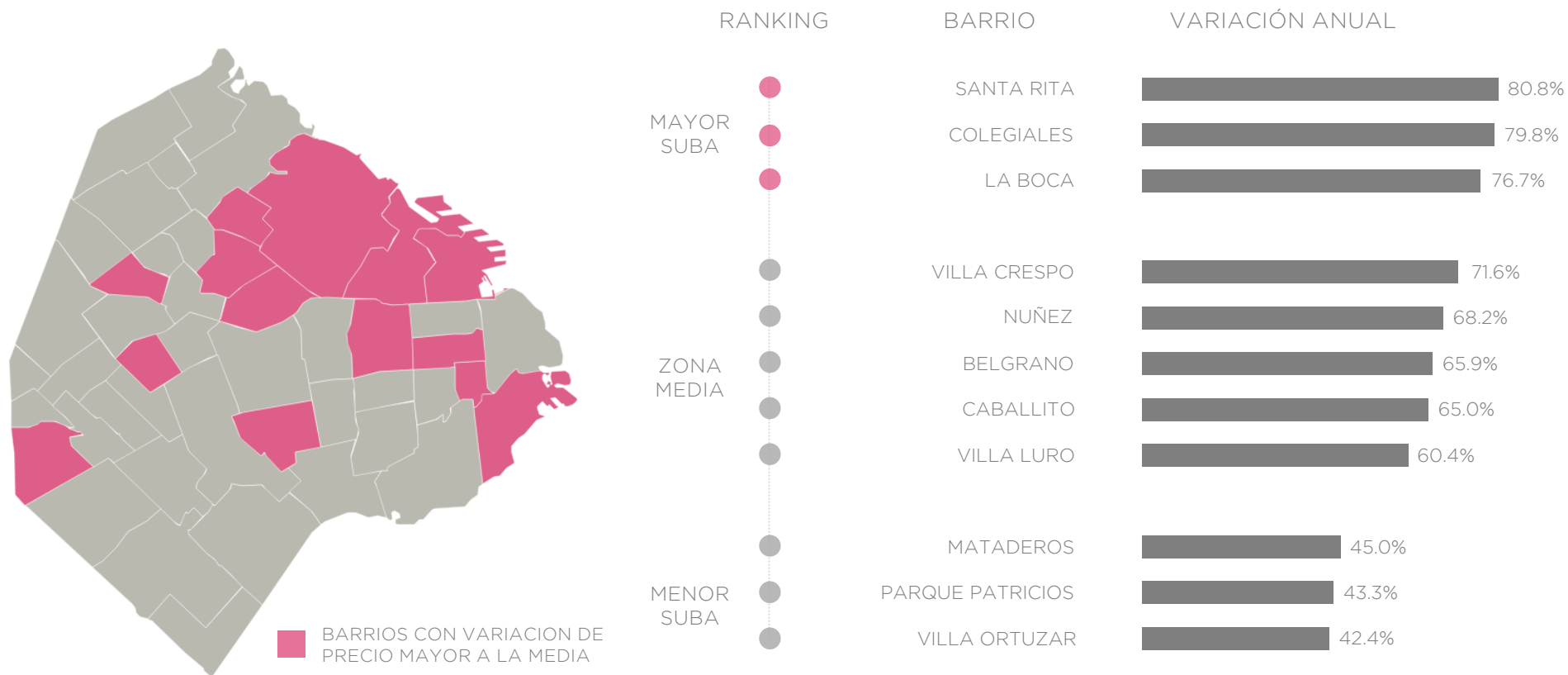
BARRIO ARS/MES



Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 130.993 por mes. Liniers es el más barato con \$ 51.038 por mes.

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Santa Rita, Colegiales y La Boca son los barrios con mayor incremento interanual. Villa Ortuzar el que menos sube.

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

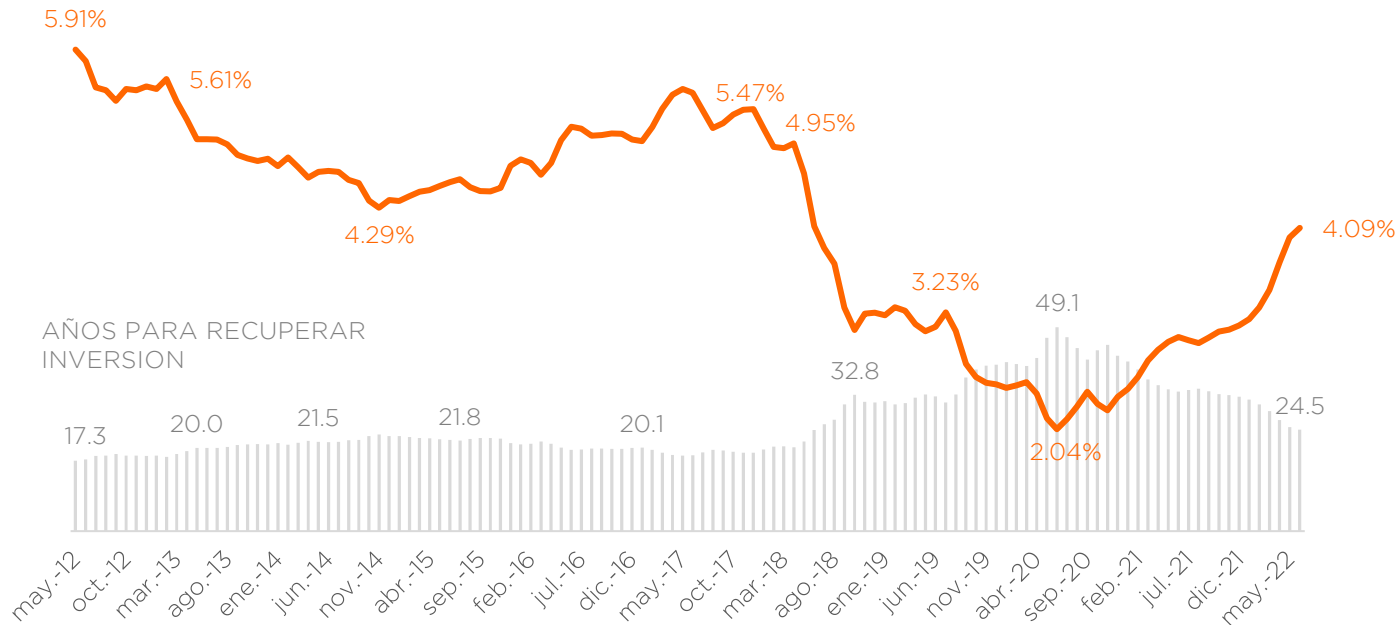
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

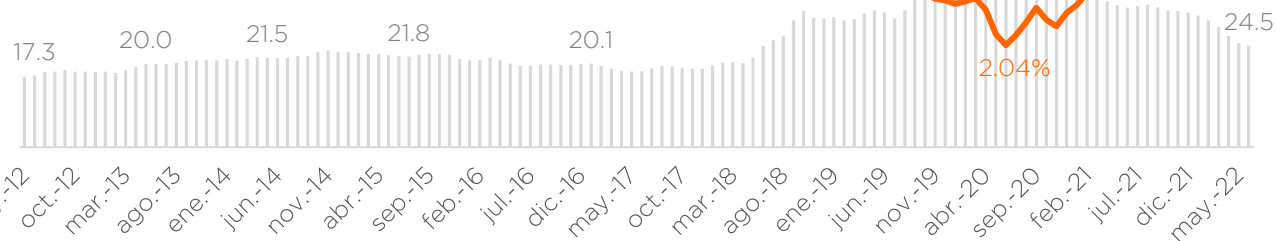
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL

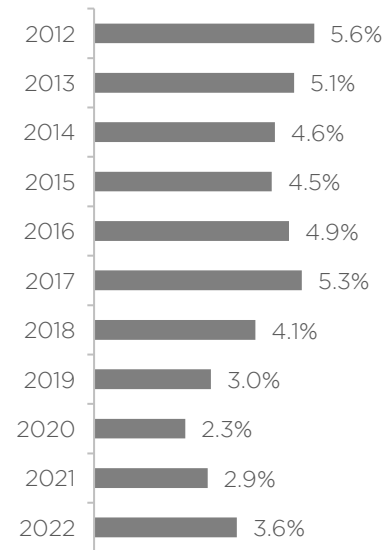
Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



### AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN



### PROMEDIO ANUAL

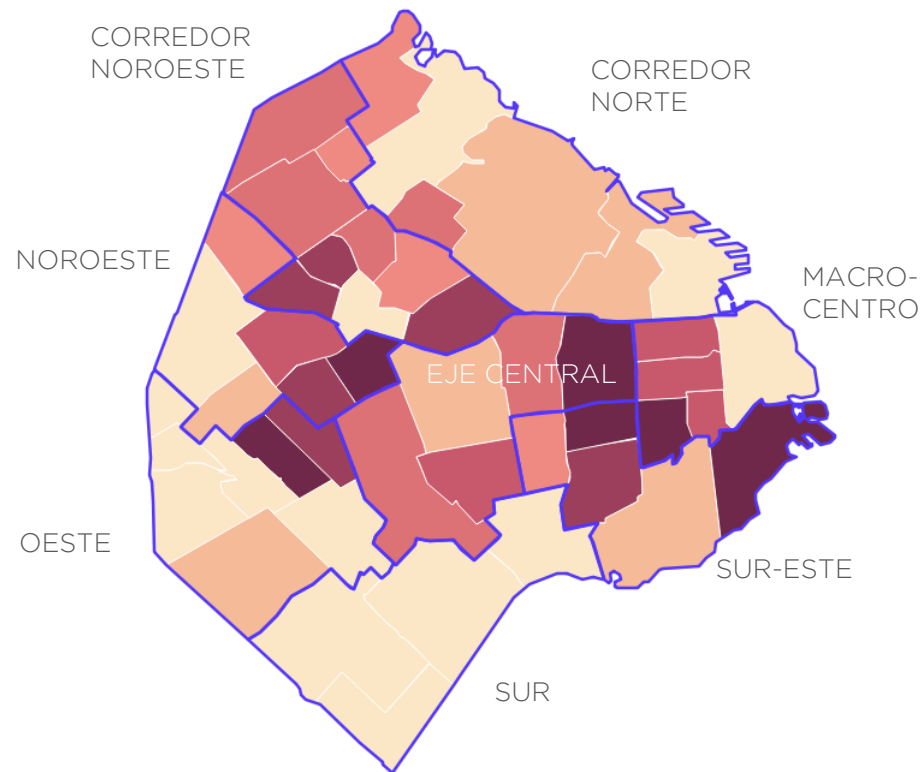


La relación alquiler/precio sube y se ubica en 4.09% anual.

Se necesitan 24.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 27% por debajo de lo requerido un año atrás.

# RENTABILIDAD

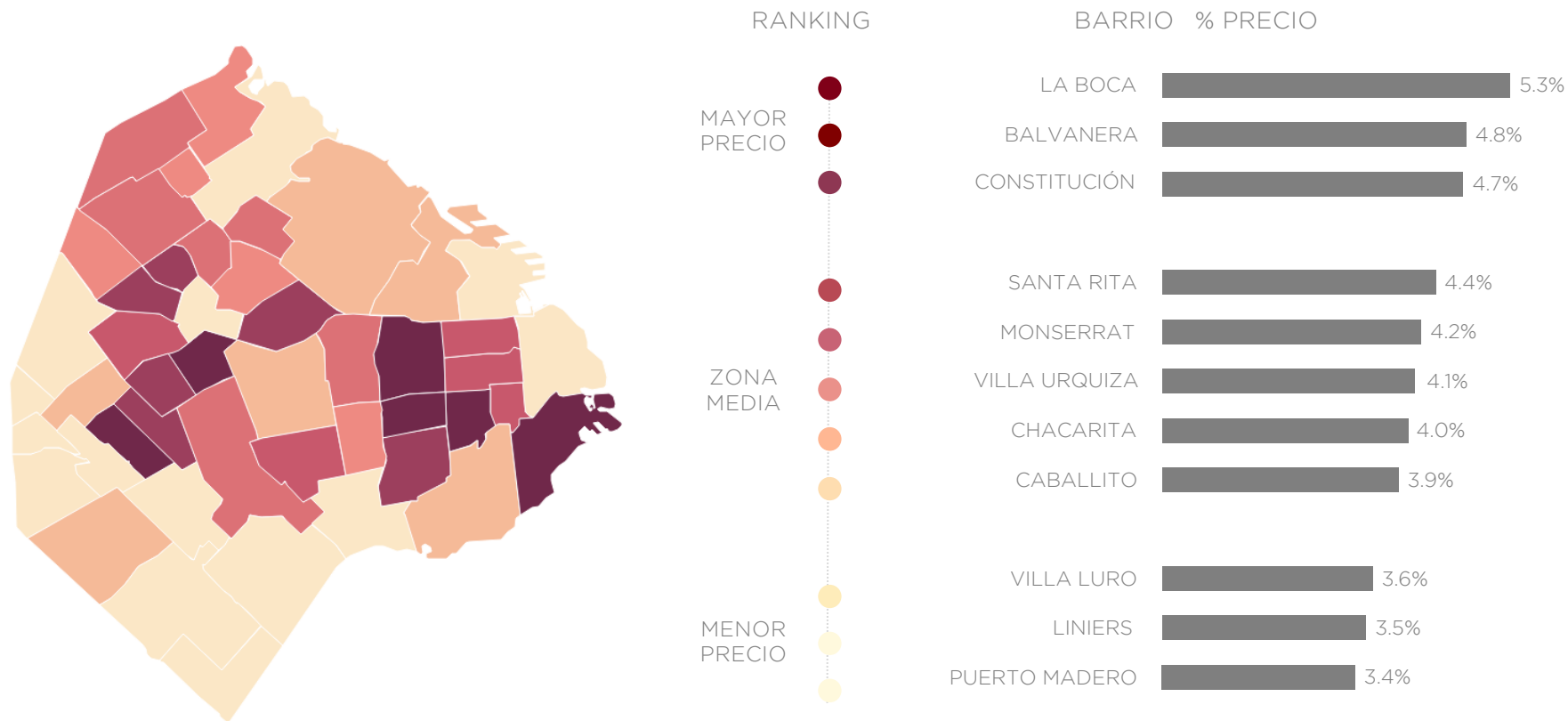
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
●	SUR ESTE	4.4%	▲	▲
●	MACROCENTRO	4.3%	▲	▲
●	CORREDOR NOROESTE	4.2%	▲	▲
●	EJE CENTRAL	4.2%	▲	▲
●	NOROESTE	4.1%	▲	▲
○	CABA	4.1%	▲	▲
●	OESTE	4.0%	▲	▲
●	CORREDOR NORTE	3.8%	=	▲

# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



La Boca y Balvanera son los mejores barrios para inversores que buscan renta.





ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

**INFORME DE MERCADO**  
CIUDAD DE BUENOS AIRES