



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
MARZO 2023

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### Precios caen 1.2% en Q1 2023

Precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.174 por m<sup>2</sup>, disminuye 0.5% en el mes. En Q1 2023 precios acumulan caída de 1.2%, inferior a la registrada en Q1 2022 (-1.6%). La tendencia de los últimos 12 meses marca una ligera desaceleración, el precio medio disminuye 6.1% interanual, la menor caída desde Oct 2020. Desde el máximo de 2019, los precios acumulan baja de 22.4%, volviendo a niveles similares de Dic 2015.

Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.638 por m<sup>2</sup> y mínimo en Lugano con USD 1.026 por m<sup>2</sup>.

### ALQUILER

#### Precios se incrementan 25.7% en Q1 2023

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 8.3% en marzo y se ubica en \$ 116.822 por mes. El incremento de precio se acelera: registró +25.7% en Q1 2023 vs +17.3% en Q4 2022. El incremento de precio en el trimestre se ubica 5.5 p.p. por encima de la inflación. En los últimos 12 meses el precio sube 118.6%, el mayor incremento interanual desde el inicio de la serie.

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan en 2023 aumento de 25.7% por encima de la inflación (20.2%) e ICL (16.9%). La variación de precio registrada en los últimos doce meses (118.6%) es la máxima registrada desde el inicio de la serie (2012), superior a la inflación (101.7%) y al ajuste ICL (92.0%).

### RENTABILIDAD

#### 4.47% bruto anual, subiendo

La relación alquiler/precio sube a 4.47% anual en marzo. Se necesitan 22.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 22% menos de lo requerido un año atrás.

San Cristóbal y Balvanera se ubican como 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 2.251 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.170 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.177 USD/M2

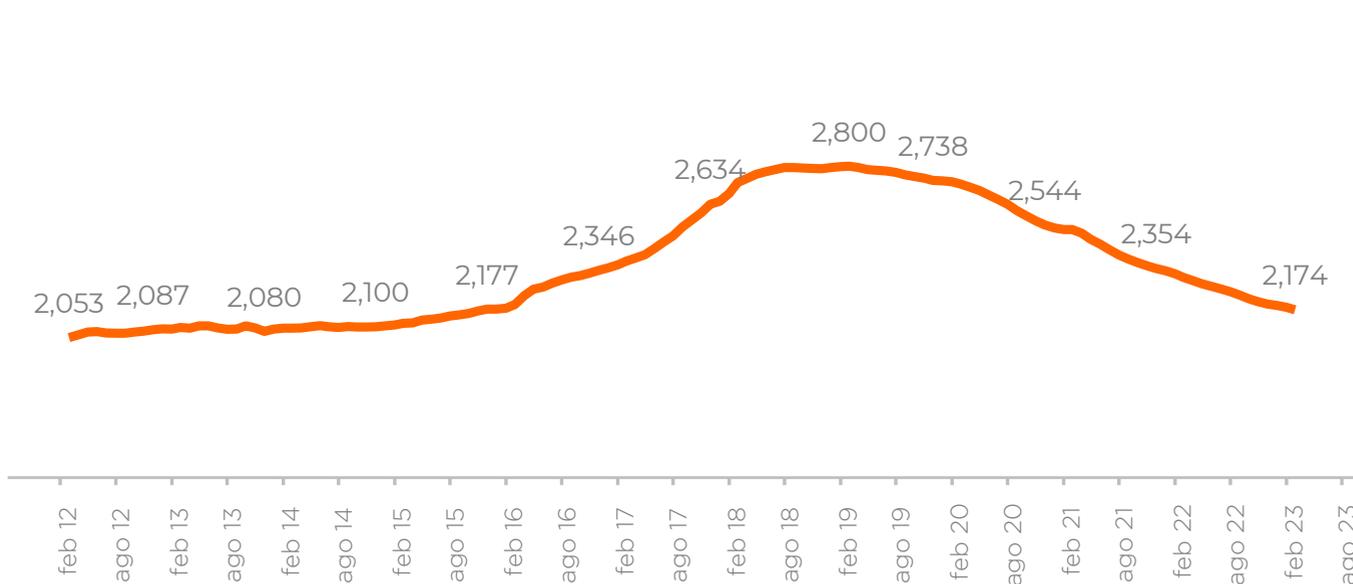
El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 94 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 113 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 160 mil dólares.

# VENTA

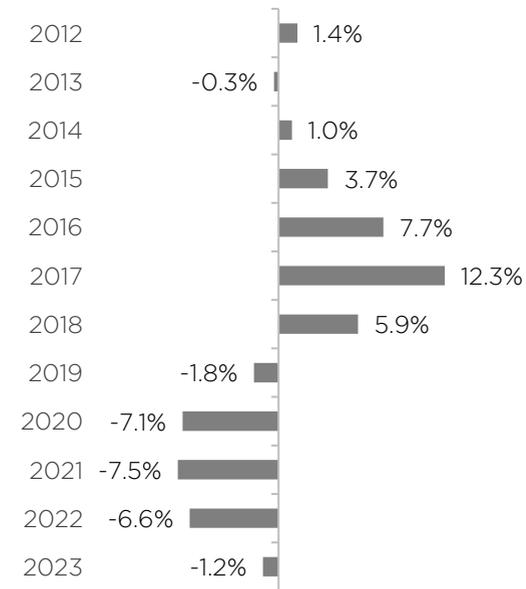
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



### EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



### VARIACIÓN ANUAL



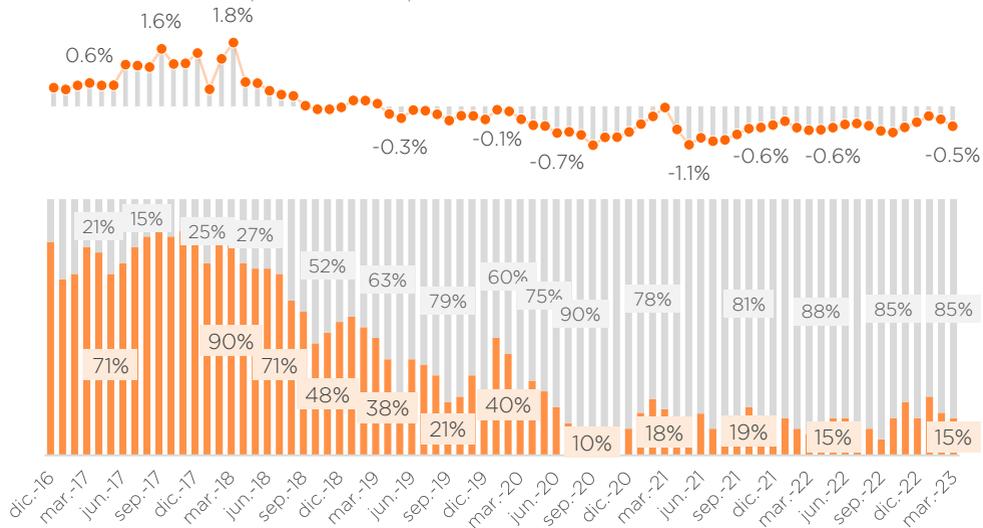
Precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.174 por m2, disminuye 0.5% en el mes. En Q1 2023 precios acumulan caída de 1.2%, inferior a la registrada en Q1 2022 (-1.6%). La tendencia de los últimos 12 meses marca una ligera desaceleración, el precio medio disminuye 6.1% interanual, la menor caída desde Oct 2020. Desde el máximo de 2019, los precios acumulan baja de 22.4%, volviendo a niveles similares de Dic 2015.

# VENTA

## PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

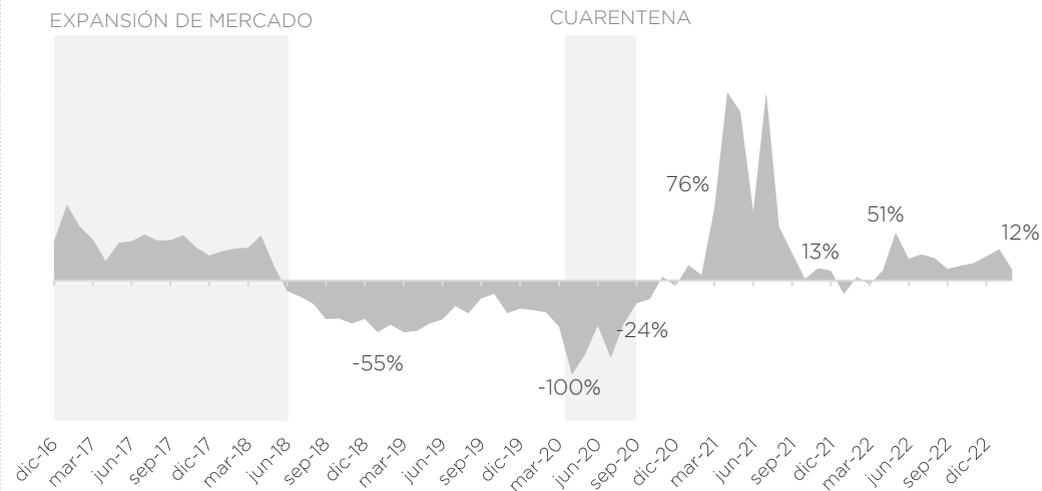


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ 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 2022 el 83% de los barrios registró baja de precio cada mes. En Q1 2023 el 82% de los barrios registra baja de precio cada mes.

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



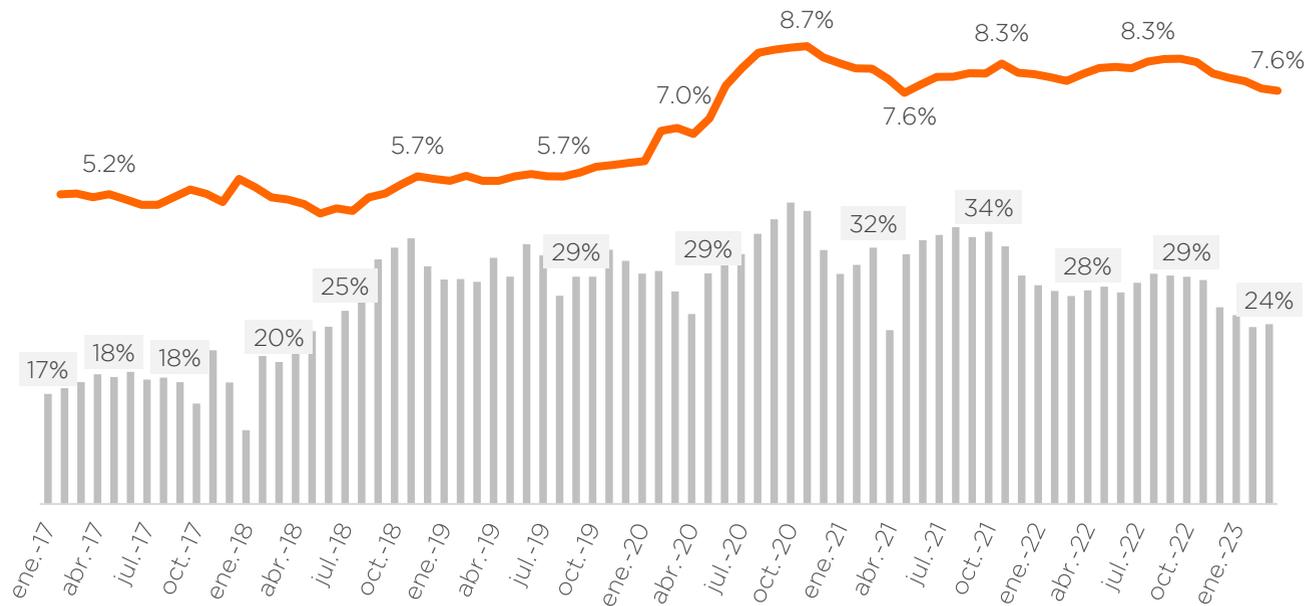
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En feb 2023 el volumen de escrituras fue 12% superior al mismo mes de 2022. En los primeros dos meses de 2023 el volumen de escrituras registró un incremento de 22% respecto al volumen de 2022 pero -14% respecto a 2019 y 58% por debajo a 2018.

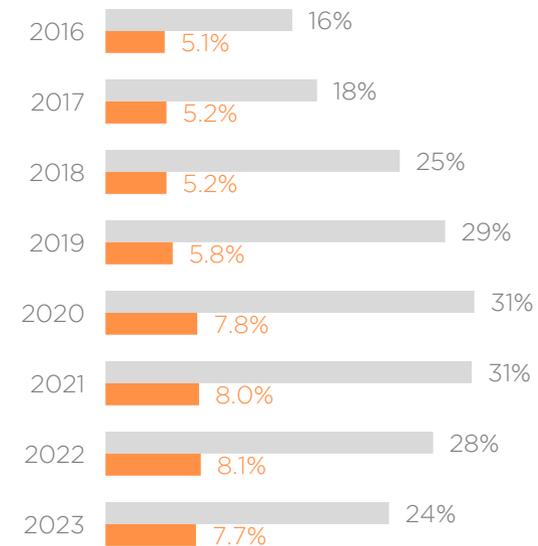
# VENTA

## ANUNCIOS CON RETASACIÓN DE PRECIO LA BAJA

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



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO  
% DE DESCUENTO PROMEDIO

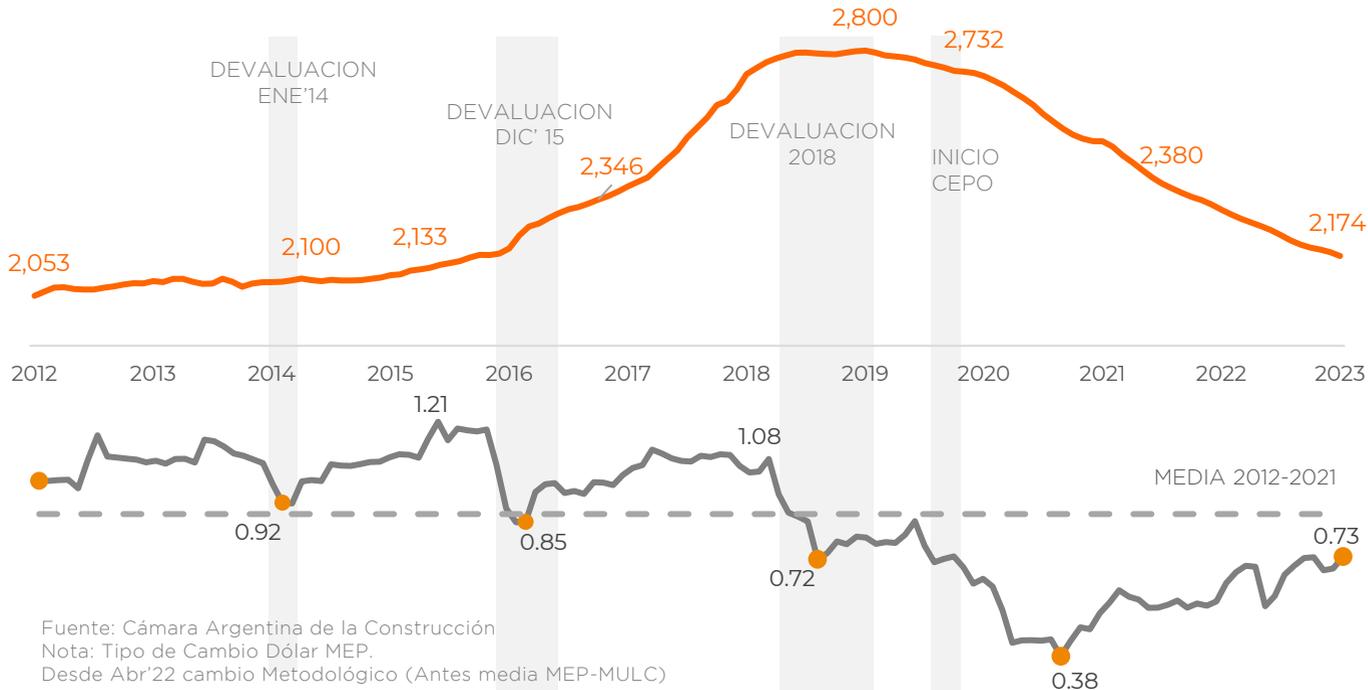


El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses se mantiene en 24% del total, 10 p.p. por debajo del máximo de oct 2021. El descuento promedio efectuado desciende a 7.6% (-0.1 p.p. respecto al mes previo). El efecto de las retasaciones pierde peso a la hora de explicar la baja de precio medio del valor del inmueble en la ciudad. Los avisos nuevos publicados a precios competitivos y la baja de avisos con precios fuera de mercado son el factor explicativo del descenso de precio actual.

# 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 2023

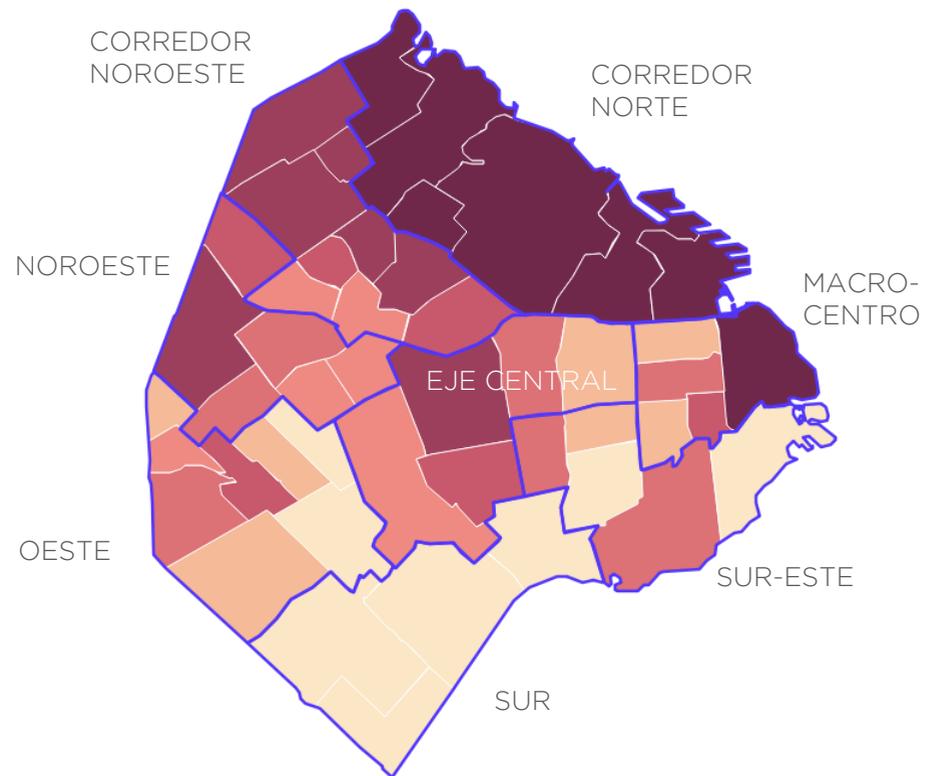


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

Costo de construcción medido en dólares se incrementa 0.3% en el primer trimestre de 2023 mientras que el precio medio de los deptos. disminuye 1.2%. Construir hoy cuesta un 90% por encima de Oct 2020 (mínimo de la serie) pero se mantiene 32% por debajo de abril 2018 y 17% por debajo del promedio 2012-2022.

# VENTA

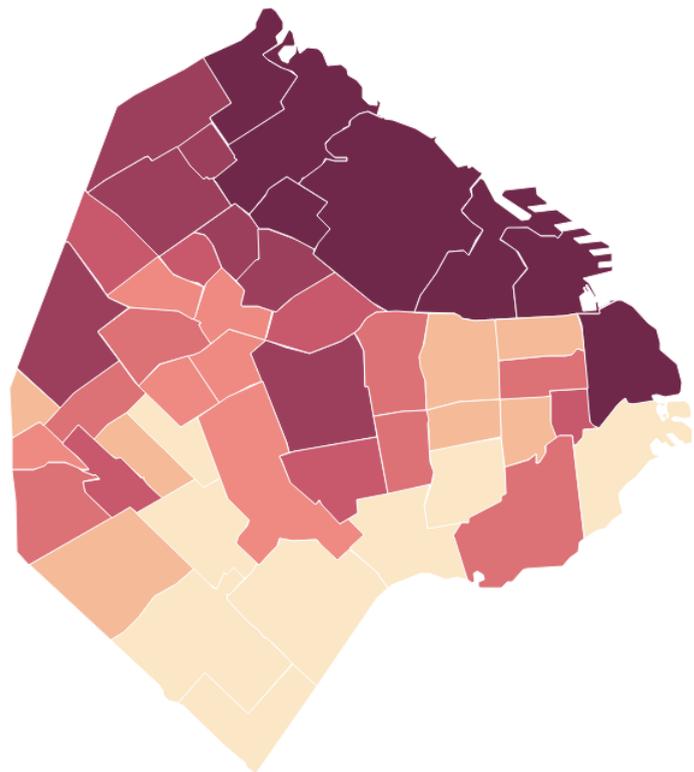
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,721	-0.3%	-4.2%
CORREDOR NOROESTE	2,228	-0.5%	-5.7%
CABA	2,174	-0.5%	-6.1%
MACROCENTRO	2,046	-0.4%	-4.4%
NOROESTE	2,026	-1.0%	-7.8%
EJE CENTRAL	1,946	-0.8%	-7.9%
SUR ESTE	1,791	-0.9%	-7.7%
OESTE	1,782	-0.4%	-8.7%
SUR	1,174	-0.3%	-10.5%

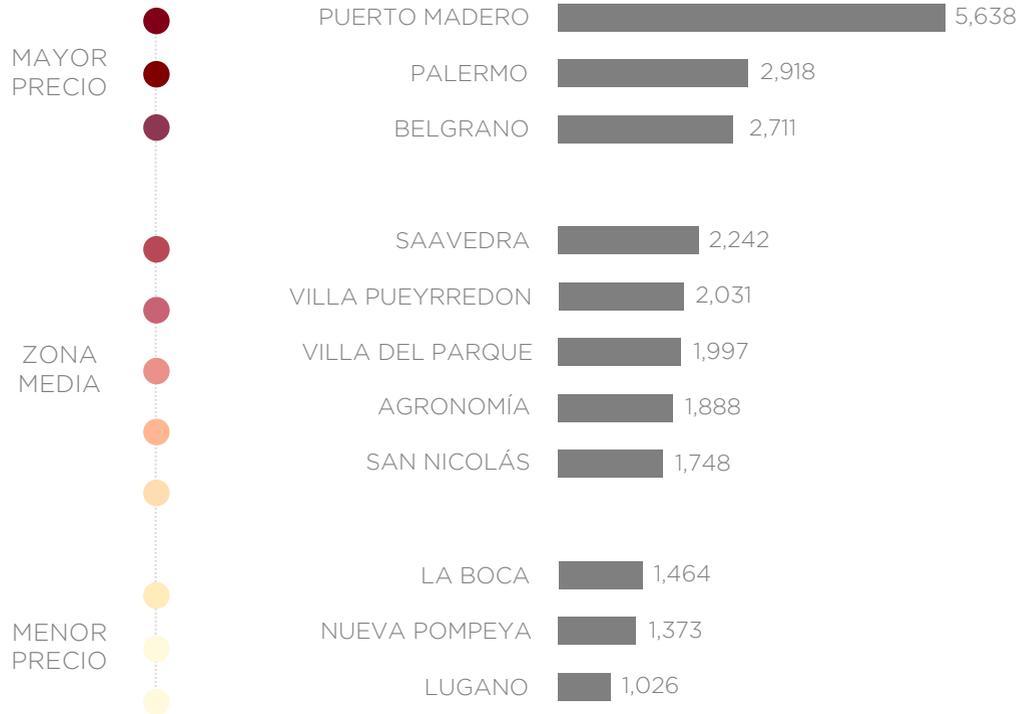
# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2



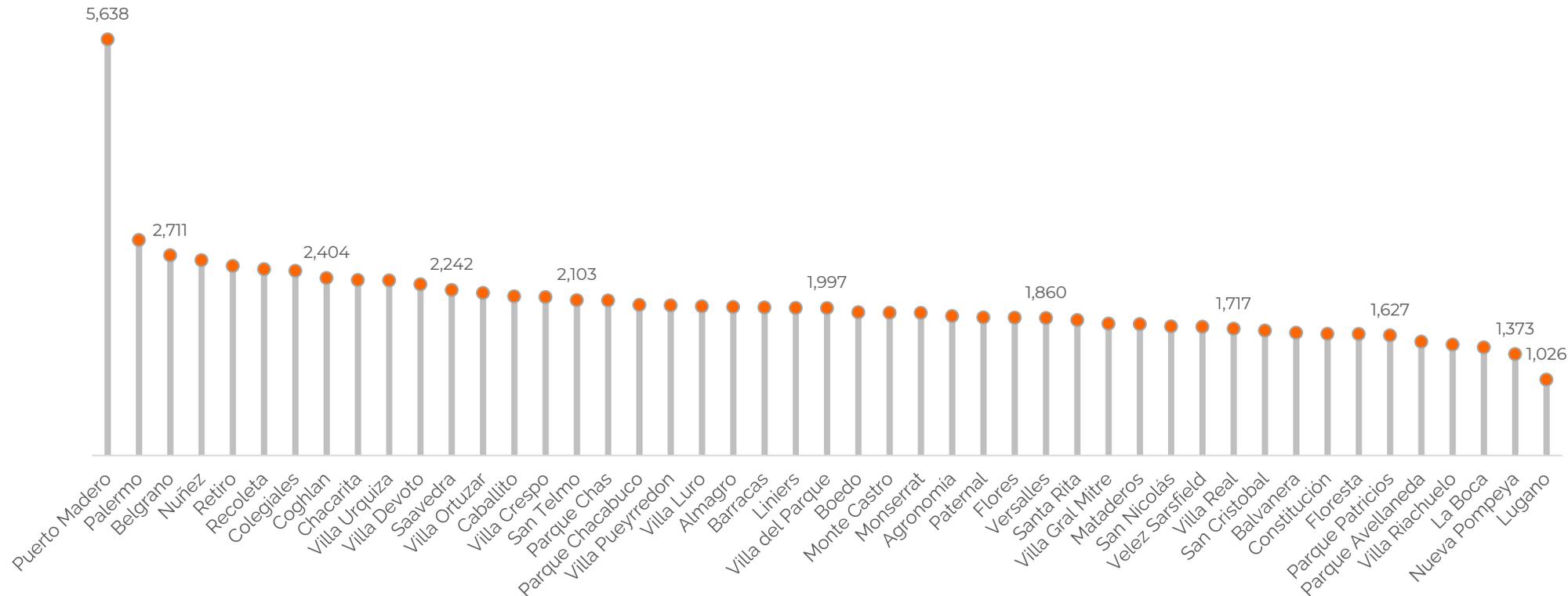
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.638 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.026 por m2.

# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

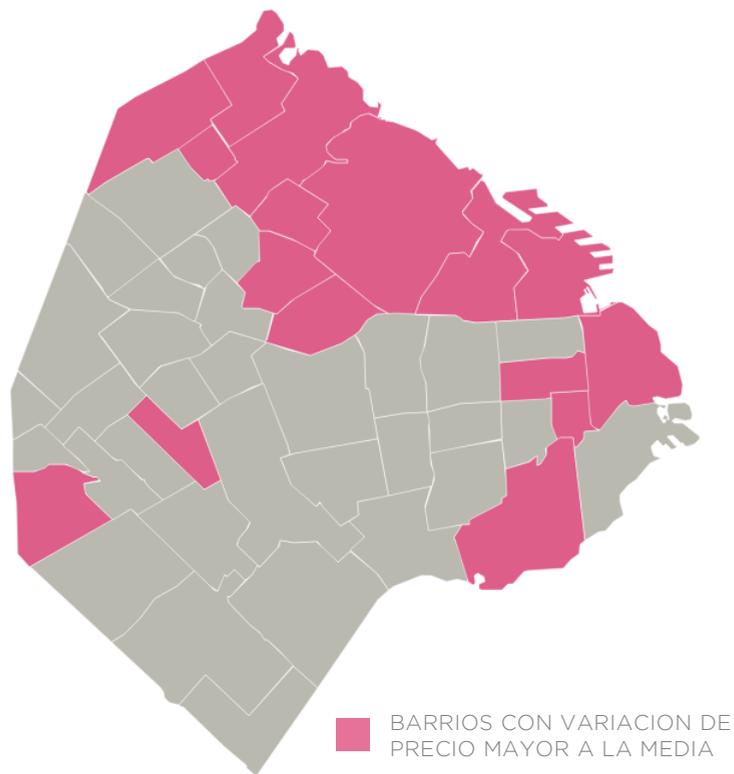


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
	PUERTO MADERO	1.0%
MAYOR SUBA	MONSERRAT	0.2%
	PALERMO	-3.0%
	SAAVEDRA	-5.4%
	VILLA REAL	-5.9%
ZONA MEDIA	VILLA URQUIZA	-6.5%
	MONTE CASTRO	-7.7%
	BALVANERA	-8.7%
	PARQUE AVELLANEDA	-12.4%
MAYOR BAJA	PARQUE PATRICIOS	-13.5%
	VILLA RIACHUELO	-13.6%

Corredor Norte y Macrocentro son las zonas que registraron mayor resiliencia. La zona sur registra las mayores bajas de precio interanuales.

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



\$ 96.578/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 2.299 \$/M2/MES



\$ 116.822/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.225 \$/M2/MES



\$ 156.078/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.124 \$/M2/MES

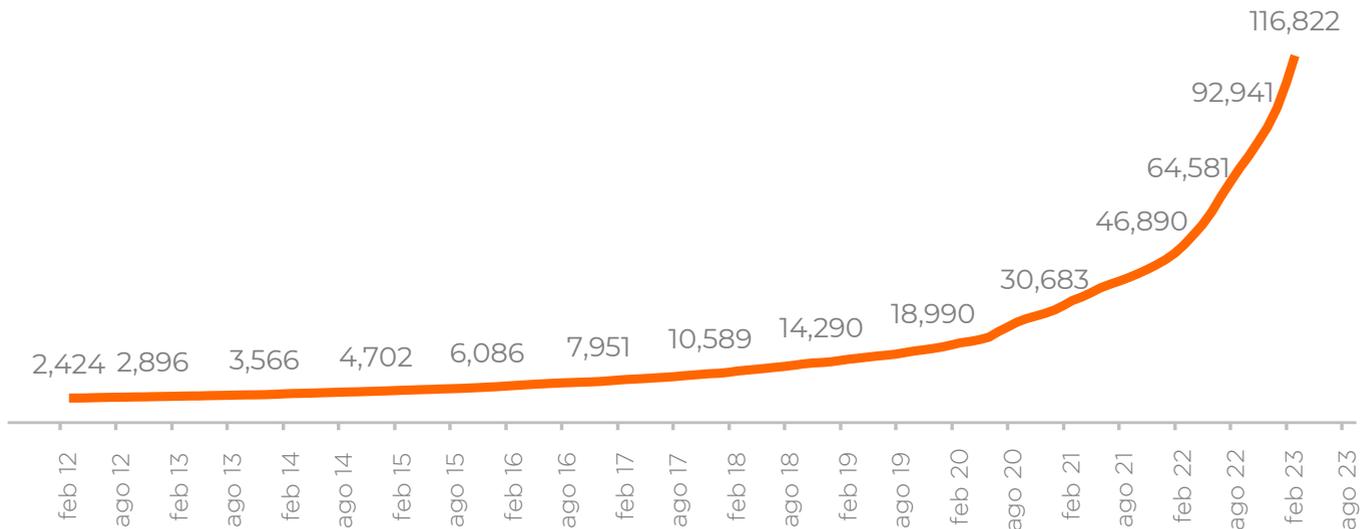
El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 96.578 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 116.822 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 156.078 pesos por mes.

# ALQUILER

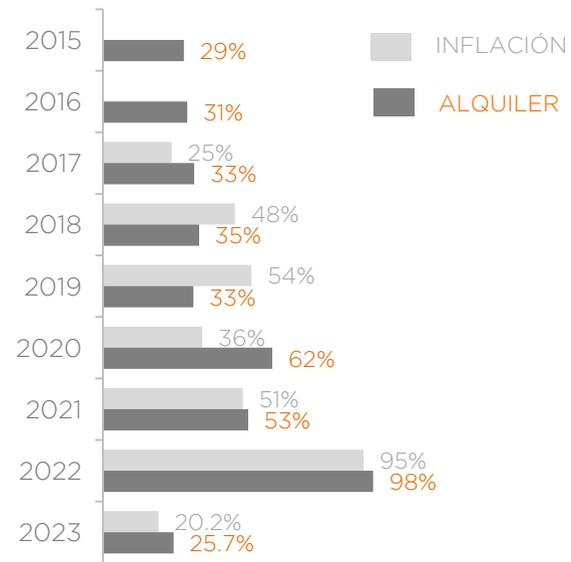
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

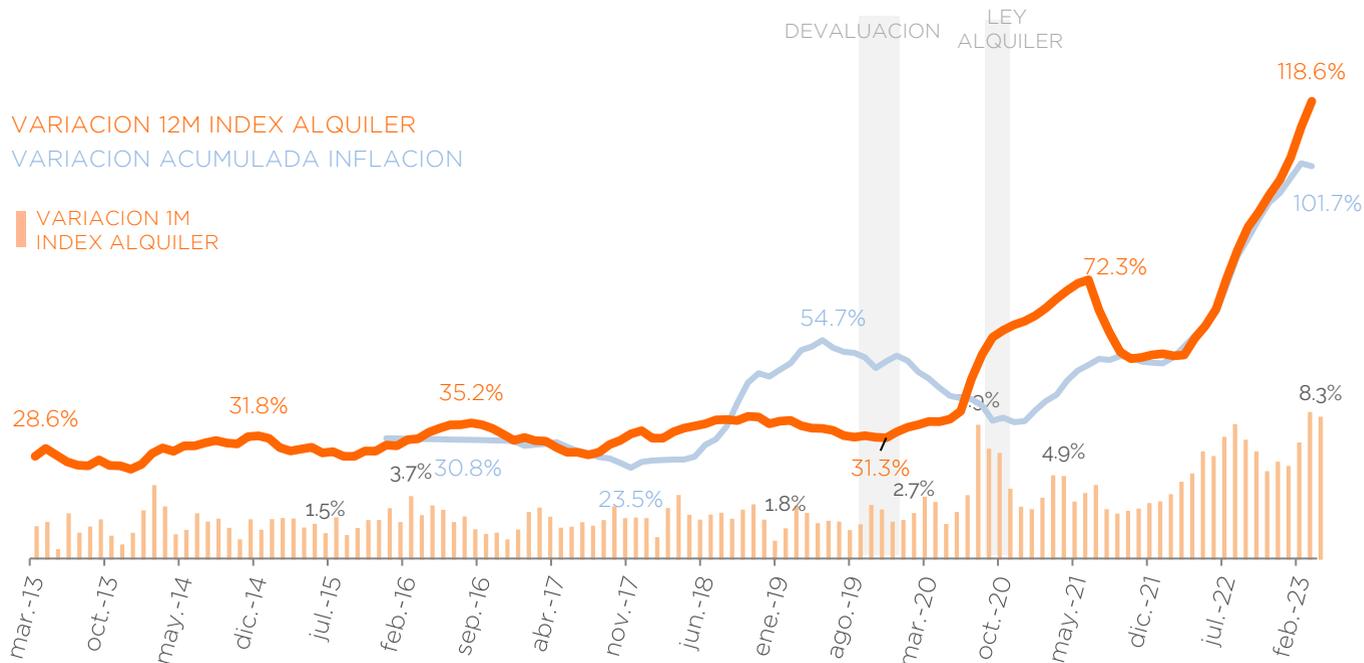
El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 8.3% en marzo y se ubica en \$ 116.822 por mes. El incremento de precio se acelera: registró +25.7% en Q1 2023 vs +17.3% en Q4 2022. El incremento de precio en el trimestre se ubica 5.5 p.p. por encima de la inflación.

En los últimos 12 meses el precio sube 118.6%, el mayor incremento interanual desde el inicio de la serie.

# ALQUILER

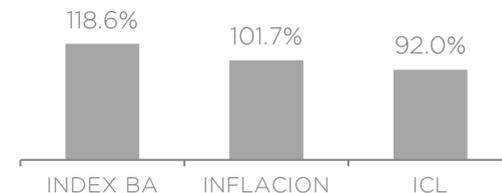
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

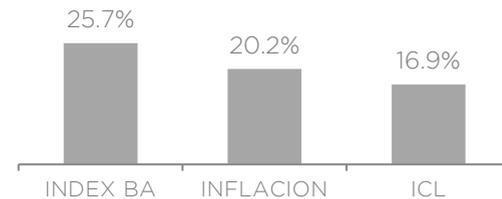


ALQUILER INDEX, INFLACION E ICL  
 ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2023



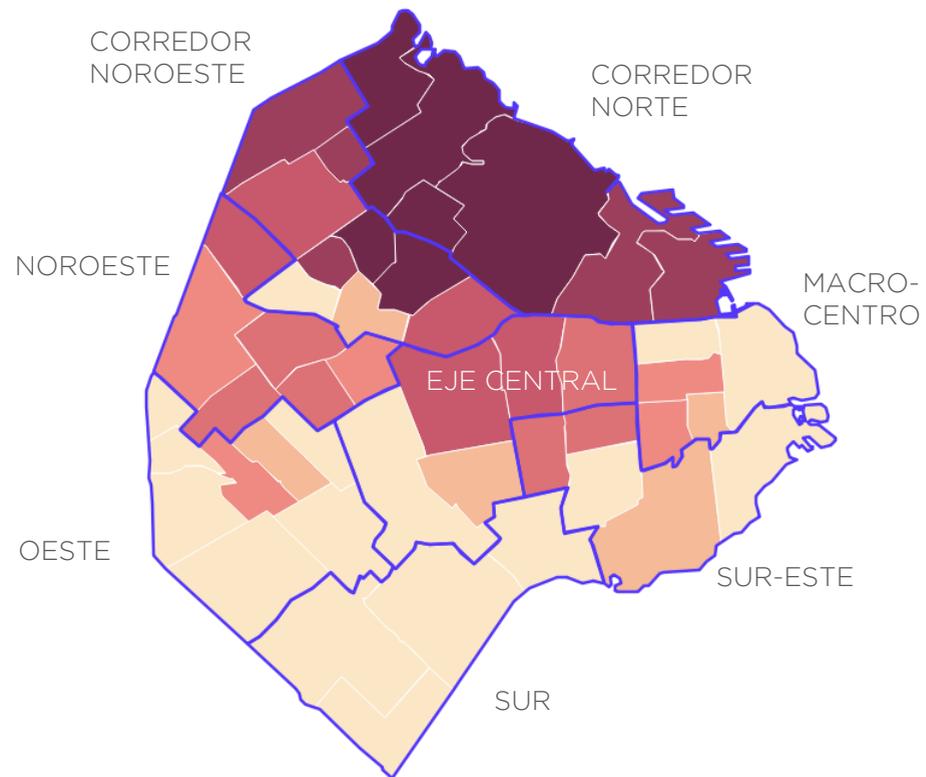
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan en 2023 aumento de 25.7% por encima de la inflación (20.2%) e ICL (16.9%). La variación de precio registrada en los últimos doce meses (118.6%) es la máxima registrada desde el inicio de la serie (2012), superior a la inflación (101.7%) y al ajuste ICL (92.0%).

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

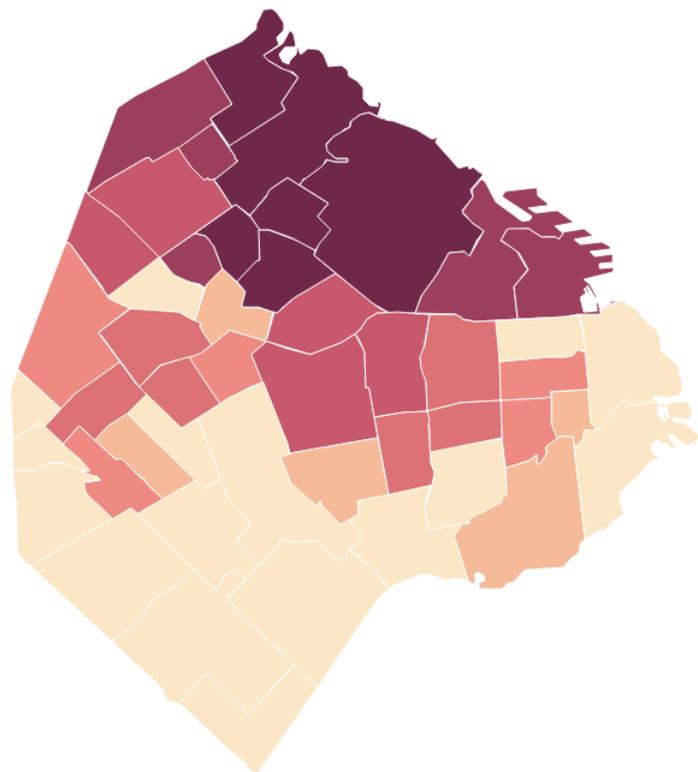
VALORACIÓN  
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	137,950	10.5%	114.6%
CORREDOR NOROESTE	124,408	10.4%	123.9%
CABA	116,822	8.3%	118.6%
NOROESTE	109,839	7.7%	107.5%
EJE CENTRAL	109,170	8.1%	115.1%
MACROCENTRO	103,964	8.1%	113.5%
SUR ESTE	102,130	11.1%	111.6%
OESTE	94,209	5.9%	100.2%

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



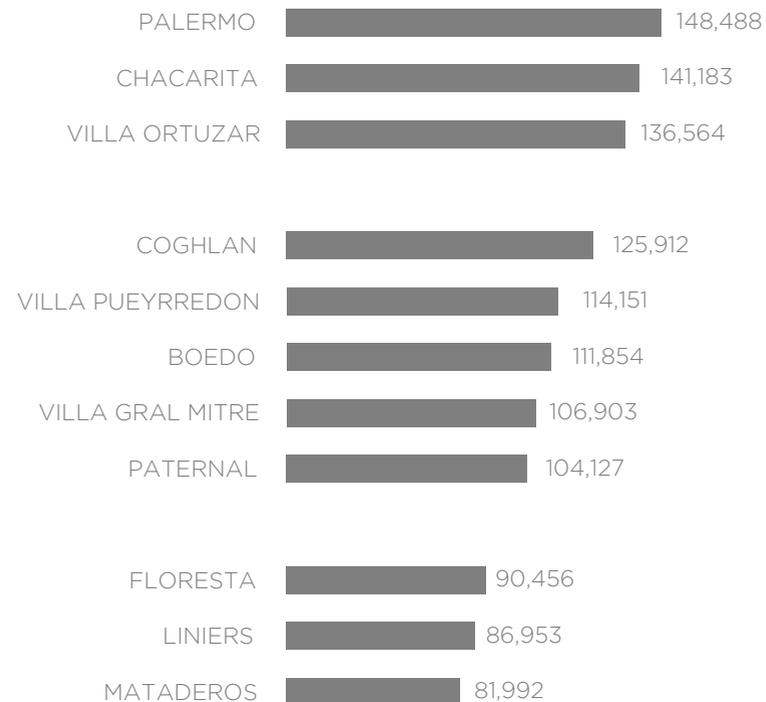
RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

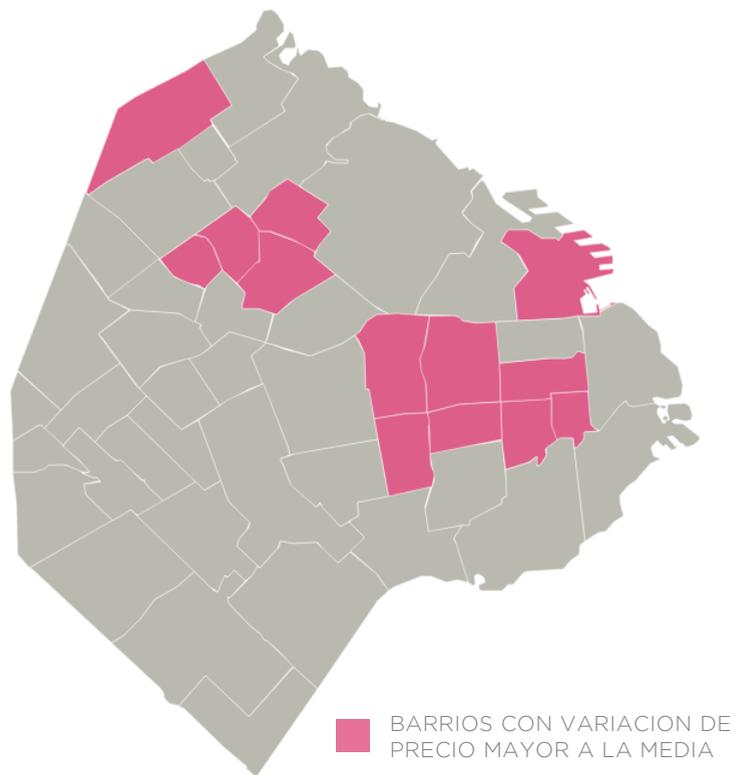
BARRIO ARS/MES



Palermo es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 148.488 por mes. Mataderos es el más económico con \$ 81.992 por mes.

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	PARQUE CHAS	149.6%
	CHACARITA	149.4%
	VILLA ORTUZAR	144.2%
ZONA MEDIA	SAAVEDRA	129.0%
	VELEZ SANSFIELD	118.9%
	CABALLITO	115.8%
	VILLA PUEYRREDON	113.8%
	RECOLETA	109.3%
MENOR SUBA	PARQUE CHACABUCO	86.2%
	PARQUE PATRICIOS	85.5%
	MATADEROS	69.1%

Parque Chas y Chacarita son los barrios con mayor incremento interanual. Mataderos es el de menor incremento.

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

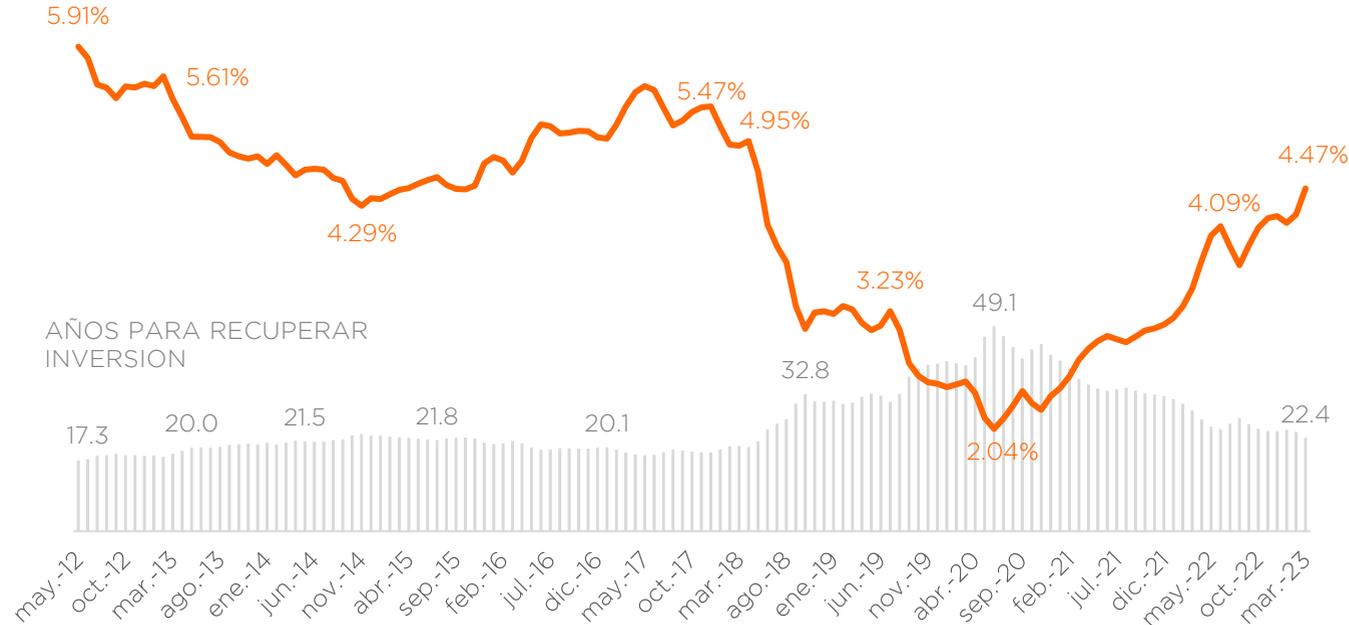
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



### PROMEDIO ANUAL

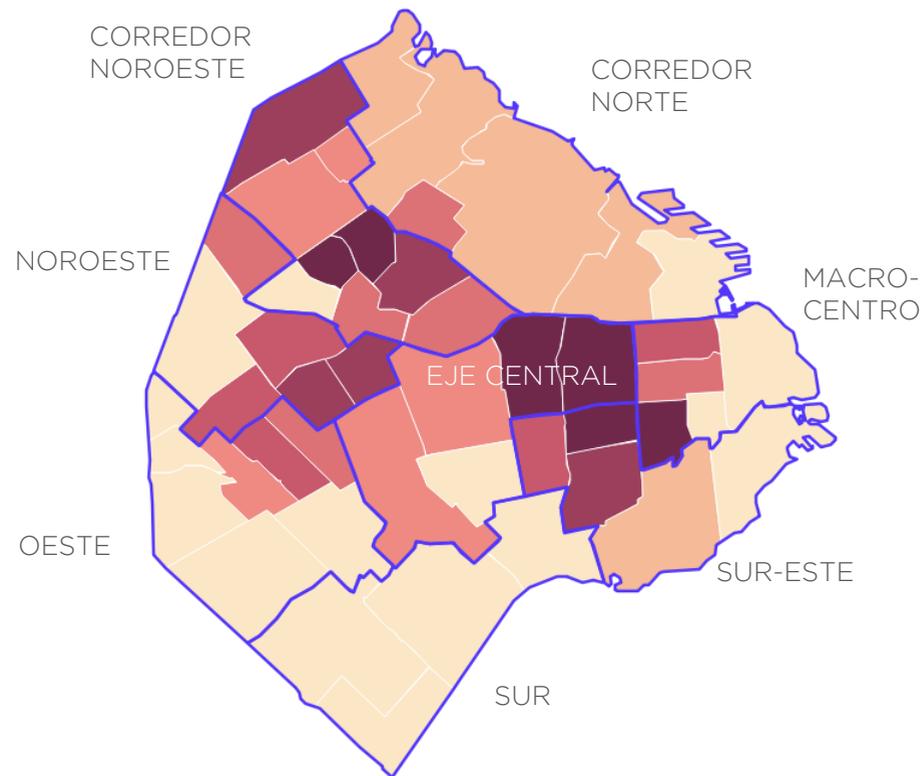


La relación alquiler/precio sube a 4.47% anual en marzo.

Se necesitan 22.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 22% menos de lo requerido un año atrás.

# RENTABILIDAD

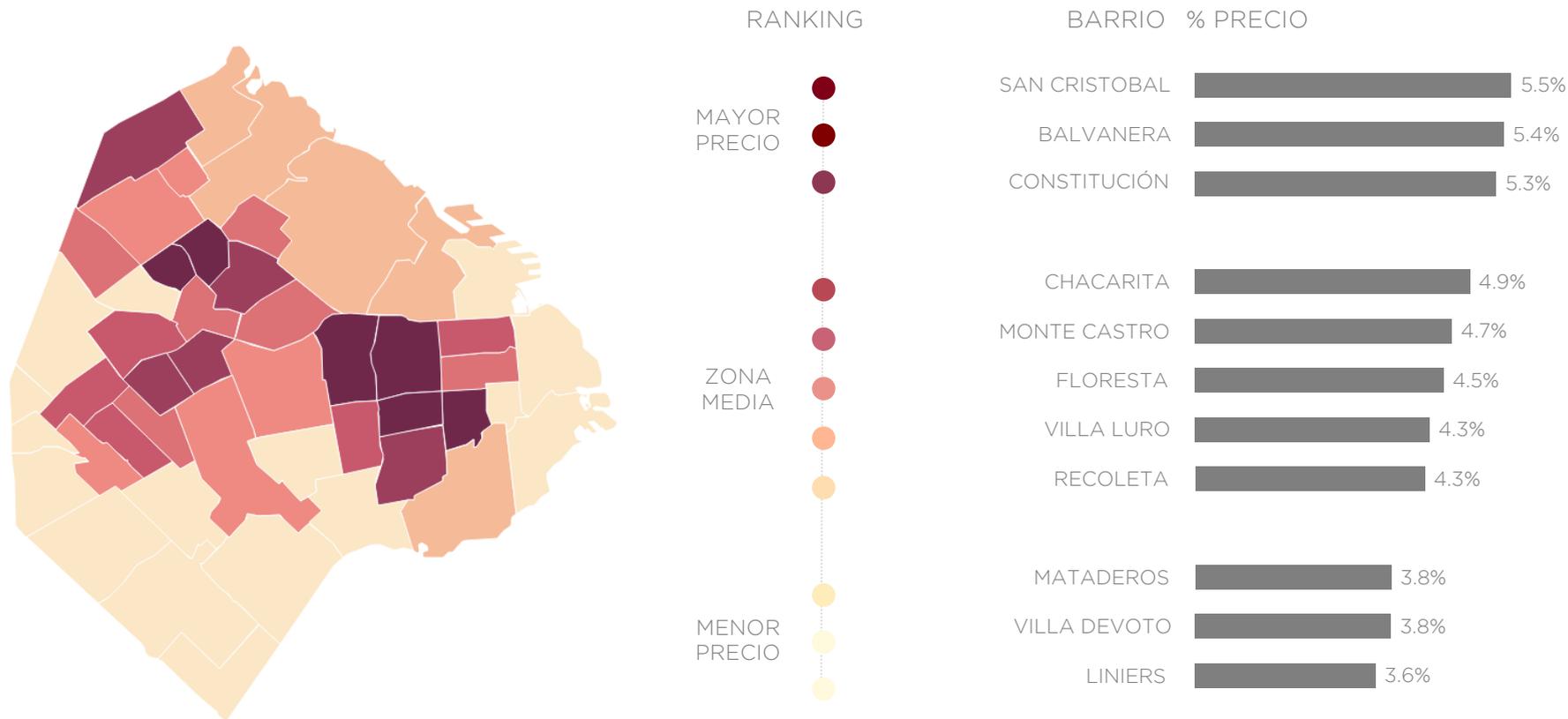
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
●	SUR ESTE	4.8%	▲	▲
●	EJE CENTRAL	4.7%	▲	▲
●	MACROCENTRO	4.6%	▲	▲
●	CORREDOR NOROESTE	4.6%	▲	▲
●	NOROESTE	4.5%	▲	▲
○	CABA	4.5%	▲	▲
●	OESTE	4.4%	▲	▲
●	CORREDOR NORTE	4.2%	▲	▲

# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



San Cristóbal y Balvanera se ubican como los mejores barrios para inversores que buscan renta.



ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

**INFORME DE MERCADO**  
CIUDAD DE BUENOS AIRES