

Director

Sebastián Auguste

Investigadores

Juan José Cruces

Eduardo Levy Yeyati

Martín González Rozada

Nicolás Merener

Guido Sandleris

Analistas

Fiona Franco Churrarín

Guillermina Mayorca

Santiago Mesas

Av. Figueroa Alcorta 7350,

Ciudad de Buenos Aires,
Argentina (C1428BCW)

Tel: (54 11) 5169-7338

www.utdt.edu/cifRELEVAMIENTO INMOBILIARIO
DE AMÉRICA LATINA (RIAL)
DI TELLA-ZONAPROP

Marzo 2023

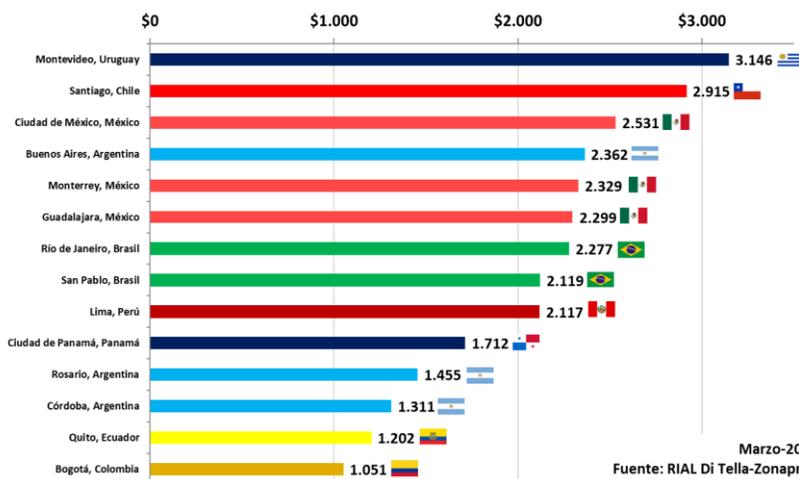
LOS PRECIOS EN BUENOS AIRES BAJAN 2,4% EN DÓLARES Y 9,4% EN PESOS AJUSTADOS POR INFLACIÓN. BUENOS AIRES ES LA CUARTA CIUDAD MÁS CARA DE AMÉRICA LATINA

EL M² EN AMÉRICA LATINA SUBE EN EL SEMESTRE 3,0% EN DÓLARES Y CAE 4,0% EN MONEDA LOCAL REAL

❖ Las ciudades con m² más caro de la región son Montevideo (US\$ 3.146), Santiago de Chile (US\$ 2.915), Ciudad de México (US\$ 2.531) y Buenos Aires (US\$ 2.362).

❖ Las ciudades con m² más barato de la región son Bogotá (US\$ 1.051), Quito (US\$ 1.202), Córdoba (US\$ 1.311) y Rosario (US\$ 1.455).

❖ El Relevamiento Inmobiliario de América Latina (RIAL) reporta el precio del metro cuadrado de departamentos en barrios de 14 ciudades de 9 países de América Latina que son comparables a lo que en Buenos Aires son Barrio Norte, Belgrano, Caballito y Recoleta. El cómputo se hace a partir del precio pedido en páginas de avisos clasificados de inmuebles, mayormente pertenecientes a la empresa Navent (Zonaprop).*

PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS
(EN DÓLARES POR METRO CUADRADO)

* Navent opera bajo marcas locales en los distintos países: Zonaprop en Argentina, Imovelweb y Wimoveis en Brasil, Inmuebles24 en México, Adondevivir y Urbana en Perú, Plusvalía en Ecuador y CompreoAlquile en Panamá. El relevamiento inicialmente cubría 15 ciudades de 10 países, pero discontinuamos la cobertura de Caracas, Venezuela, por insuficiencia de datos.

**PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VARIACIONES MAR-2023 VS SEP-2022
(EN DÓLARES POR METRO CUADRADO)**

Ciudad	Precio	Variación
Montevideo, Uruguay	3.146	3,0%
Santiago, Chile **	2.915	7,0%
Ciudad de México, México	2.531	4,4%
Buenos Aires, Argentina	2.362	-2,4%
Monterrey, México	2.329	13,4%
Guadalajara, México	2.299	16,8%
Río de Janeiro, Brasil	2.277	-0,6%
San Pablo, Brasil	2.119	0,5%
Lima, Perú	2.117	5,1%
Ciudad de Panamá, Panamá	1.712	0,5%
Rosario, Argentina	1.455	-2,4%
Córdoba, Argentina	1.311	2,5%
Quito, Ecuador	1.202	-0,1%
Bogotá, Colombia	1.051	-5,1%
Promedio	2.059	3,0%
Promedio (capitales)*	2.128	1,4%
Promedio (capitales sin Buenos Aires)*	2.099	1,9%
Promedio (capitales de LAC-6)	2.182	1,6%
Promedio (capitales de LAC-6 sin Buenos Aires)	2.147	2,4%

* Para Brasil se toma a San Pablo como ciudad “capital”.

** Para Santiago de Chile, el proveedor de los datos recientemente ha incorporado la existencia de garajes en cada vivienda en venta. Siguiendo la metodología de nuestro relevamiento, cada garaje equivale a 12 m² cubiertos. El valor del m² en Santiago computando garajes es US\$ 2.644. A partir del próximo informe solo seguiremos la serie con garaje al igual que se hace en el resto de las ciudades relevadas.

Estos no son precios de transacción, sino precios pedidos por el vendedor según surgen de los avisos clasificados en sitios web. Para evitar sesgos frecuentes en este tipo de mediciones nos focalizamos en determinados barrios de cada ciudad. Dichos barrios son aquellos en los que típicamente habitan jóvenes profesionales. El precio que tomamos como representativo de cada ciudad es la mediana de los anuncios pertenecientes a los barrios considerados que satisfacen ciertos filtros (ver Metodología).

En aquellas ciudades en que los precios suelen expresarse en moneda local, los mismos son convertidos a dólares utilizando el promedio del tipo de cambio del mes de

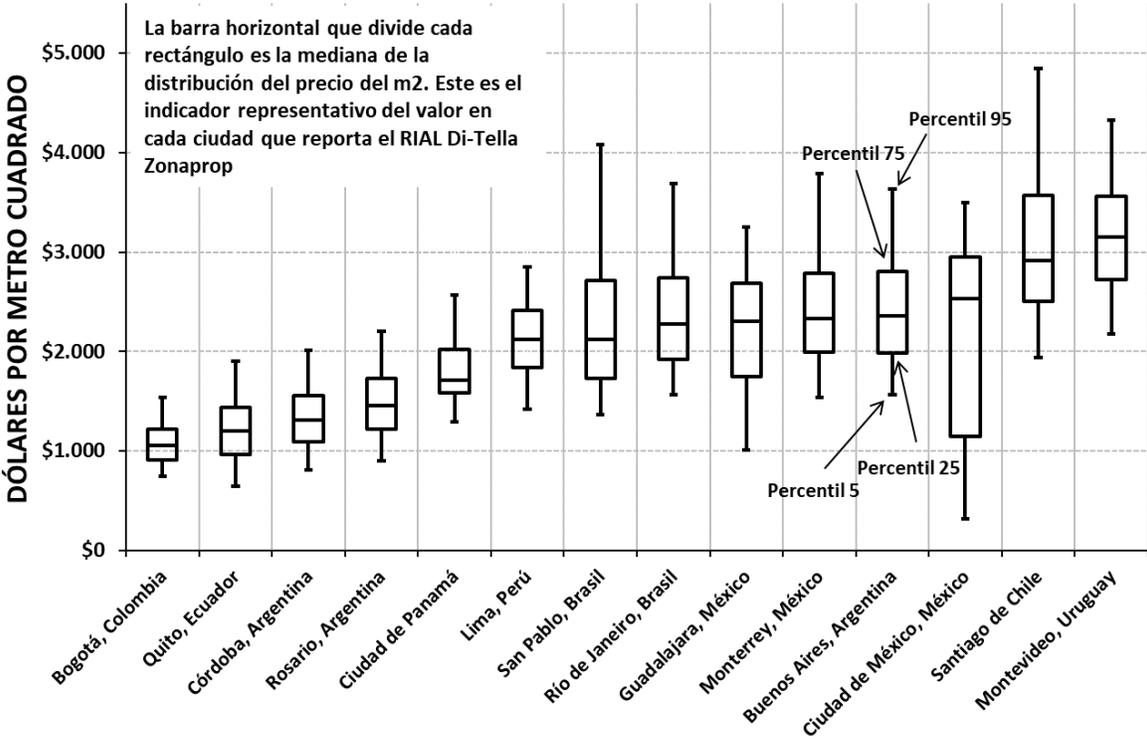
relevamiento, según Reuters. En el caso de Chile se utiliza el promedio del valor de la Unidad de Fomento que informa el Banco Central de Chile. Para convertir a pesos los precios de Argentina, desde septiembre de 2019 se utiliza el tipo de cambio MEP (medios electrónicos de pago) que surge de la intermediación de bonos en el mercado bursátil. Esta es la medida más precisa del tipo de cambio libre y legal.

Los países de LAC-6 son Argentina, Brasil, Chile, Colombia, México y Perú.

DISTRIBUCIÓN DE LOS PRECIOS DENTRO DE CADA CIUDAD

Más allá de la mediana que reporta el RIAL Di Tella-Zonaprop, es interesante observar la distribución empírica de precios en cada ciudad, tal como lo hace el siguiente gráfico:

DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DEL M²



La barra horizontal que divide cada rectángulo es la mediana de la distribución del precio del m². La barra inferior de cada rectángulo indica el percentil 25, mientras que la superior indica el 75. Finalmente, el segmento horizontal debajo (arriba) de la línea vertical que sale del rectángulo indica el percentil 5 (95).

VARIACIÓN DE LOS PRECIOS EN EL TIEMPO EN DISTINTAS MONEDAS

La siguiente tabla muestra las variaciones de precios entre la última onda publicada de este relevamiento y marzo de 2023. Se utilizan tres unidades de cuenta: dólares nominales, dólares reales y moneda local real. El precio en moneda local real está ajustado por la inflación minorista de cada país, mientras que el precio en dólares reales utiliza la inflación minorista de EEUU.

En promedio, los precios subieron 3,0% en dólares nominales, 1,3% en dólares reales y cayeron 4,0% en moneda local real. O sea, la cantidad necesaria para adquirir un m² subió en dólares billete y en dólares ajustados por inflación de EEUU, pero cayó en moneda local ajustada por inflación.

VARIACIÓN PORCENTUAL DE LOS PRECIOS ENTRE SEPTIEMBRE-2022 Y MARZO-2023

Ciudad	US\$ nominales	US\$ reales	Moneda local real
Guadalajara, México	16,8%	14,8%	3,9%
Monterrey, México	13,4%	11,5%	0,9%
Santiago, Chile	7,0%	5,2%	-9,9%
Lima, Perú	5,1%	3,3%	-1,7%
Ciudad de México, México	4,4%	2,7%	-7,2%
Montevideo, Uruguay	3,0%	1,3%	-4,5%
Córdoba, Argentina	2,5%	0,8%	-4,9%
San Pablo, Brasil	0,5%	-1,2%	-2,9%
Ciudad de Panamá, Panamá	0,5%	-1,2%	-1,0%
Quito, Ecuador	-0,1%	-1,8%	-0,6%
Río de Janeiro, Brasil	-0,6%	-2,3%	-4,0%
Rosario, Argentina	-2,4%	-4,0%	-9,3%
Buenos Aires, Argentina	-2,4%	-4,1%	-9,4%
Bogotá, Colombia	-5,1%	-6,7%	-5,5%
Promedio	3,0%	1,3%	-4,0%
Promedio (capitales)*	1,4%	-0,3%	-4,7%
Promedio (capitales sin Buenos Aires)*	1,9%	0,2%	-4,1%
Promedio (capitales de LAC-6)	1,6%	-0,1%	-6,1%
Promedio (capitales de LAC-6 sin Buenos Aires)	2,4%	0,7%	-5,4%

* Para Brasil se toma a San Pablo como ciudad "capital". Para Ecuador y Panamá (países dolarizados) la medición en dólares reales utiliza la inflación de EEUU mientras que la medición en moneda local real utiliza la inflación local.

Medido en dólares nominales, la ciudad en la que hubo un mayor aumento porcentual del precio es Guadalajara (16,8%). Por su parte, las mayores caídas se dieron en Bogotá (-5,1%), Buenos Aires (-2,4%) y Rosario (-2,4%). Valuado en moneda local real, las ciudades con mayores incrementos son Guadalajara (3,9%) y Monterrey (0,9%). Las mayores caídas fueron en Santiago de Chile (-9,9%), Buenos Aires (-9,4%) y Rosario (-9,3%).

SÍNTESIS METODOLÓGICA¹

En América Latina, los inmuebles residenciales habitados por sus clases medias y medias-altas suelen ser también un importante vehículo de ahorro de largo plazo de tales sectores sociales.

El objetivo de este relevamiento es computar regularmente el valor de venta de un metro cuadrado de una unidad habitacional típica en las principales ciudades de la región según una metodología que satisfaga estándares internacionales generalmente aceptados. La idea es capturar el tipo de inmuebles normalmente habitados por jóvenes profesionales en cada ciudad. El relevamiento se publica dos veces al año y el trabajo de campo captura el universo de los datos disponibles durante la última semana de marzo y septiembre de cada año.

Para tener una muestra homogénea y comparable, el relevamiento se focaliza en barrios de características similares de las distintas ciudades y en avisos que satisfacen los siguientes filtros:

1. Número de habitaciones: 1 y 2 dormitorios (se excluyen monoambientes).
2. Precio del inmueble: entre 10.000 y 300.000 dólares estadounidenses.
3. Superficie cubierta: entre 20 y 100 m².
4. Suma de metros cubiertos (incluida la cochera) y la mitad de los descubiertos inferior a 200 m².

El precio que tomamos como representativo de cada ciudad es la mediana de los anuncios que satisfacen estos filtros considerando conjuntamente a todos los barrios.²

Los resultados proveen información valiosa para el seguimiento del mercado inmobiliario, lo cual es útil para las familias, para el sistema financiero y para analizar las economías de la región.

En este trabajo se utilizan precios pedidos por los vendedores tomados de los sitios web más utilizados en 14 ciudades de 9 países de América Latina. Los datos provienen de sitios de la empresa Navent y de otras fuentes públicas. A continuación, se listan los países, ciudades y barrios incluidos en el relevamiento junto con el nombre del sitio utilizado en cada localidad:

1. Argentina, Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Barrio Norte, Belgrano, Caballito, Recoleta. www.zonaprop.com.

¹ La metodología completa del RIAL puede descargarse del sitio web del CIF: www.utdt.edu/cif > Indicadores > RIAL > Metodología.

² Ordenando una muestra según valores crecientes de una variable, la mediana de la distribución es el valor de dicha variable que ocupa la posición central. O sea, es el valor que divide a la muestra en dos mitades iguales de un conjunto de datos ordenados de menor a mayor.

2. Argentina, Córdoba: Alta Córdoba, Cerro de las Rosas, General Paz, Nueva Córdoba. www.zonaprop.com
3. Argentina, Rosario: Centro. www.zonaprop.com
4. Brasil, Río de Janeiro: Botafogo, Copacabana, Ipanema. www.imovelweb.com.br y www.wimoveis.com.br
5. Brasil, San Pablo: Ibirapuera, Itaim Bibi, Jardins, Moema. www.imovelweb.com.br y www.wimoveis.com.br
6. Chile, Santiago de Chile: Las Condes, Providencia, San Miguel. www.portalinmobiliario.com.
7. Colombia, Bogotá: Cedritos, Chapinero, Colina, Salitre. www.fincaraiz.com.co
8. Ecuador, Quito: Norte y Centro Norte de Quito. www.plusvalia.com
9. México, Guadalajara: Monumental, Independencia, Arcos Vallarta, Americana, Providencia, Moderna, Jardines de los Arcos. www.inmuebles24.com
10. México, Ciudad de México: Anzures, Colonia del Valle, Polanco, Roma, Nápoles, Condesa. www.inmuebles24.com
11. México, Monterrey: Cumbre Allegro, Santa María, Cumbre San Agustín, Mitras, Santa María, San Jerónimo, Colinas del Valle, Eugenio Garza Sada. www.inmuebles24.com
12. Panamá, Panamá: Obarrio, Marbella, San Francisco. www.compreoalquile.com
13. Perú, Lima: Miraflores, La Molina, San Isidro, Santiago de Surco. www.adondevivir.com
14. Uruguay, Montevideo: Buceo, Parque Rodó, Pocitos, Punta Carretas. www.gallito.com.uy

El hecho de que los avisos en los sitios antes mencionados expiren aproximadamente a los 45 días de su publicación garantiza que los resultados obtenidos sean representativos de los precios a la fecha de relevamiento del informe.

El Centro de Investigación en Finanzas

Creado en 1995 gracias al aporte de un grupo de bancos nacionales y extranjeros con la misión de generar análisis de primer nivel en el área de finanzas aplicadas, el Centro de Investigación en Finanzas (CIF) de la Universidad Torcuato Di Tella ha sabido reunir a lo largo de los años un importante núcleo de expertos internacionales en economías emergentes.

El CIF lleva adelante esta misión en diversos frentes. Patrocina estudios académicos, plasmados en su serie de Documentos de Trabajo. Elabora indicadores económicos que son referencia obligada del mercado para el seguimiento de la coyuntura macroeconómica, como el Índice de Confianza del Consumidor (ICC), la Encuesta de Expectativas de Inflación (EI) y el Índice Líder (IL).

Asimismo, el CIF organiza seminarios dentro del ámbito de la Escuela de Negocios y charlas de coyuntura político-económica, y contribuye a financiar conferencias académicas de relieve internacional.

Con más de veinte años de historia, el CIF no ha dejado de producir análisis e ideas que lo han instalado entre los principales centros de investigación en economía y finanzas emergentes de Latinoamérica.

Acerca de Navent

Navent es un grupo de clasificados online de bienes raíces en América Latina. La compañía está presente en Argentina, México, Brasil, Perú, Ecuador y Panamá. Tiene como objetivo ayudar a las personas a lograr uno de los objetivos más importantes y significativos de la vida: encontrar un hogar. Con millones de clasificados de propiedades en venta y alquiler y una conexión clave con los profesionales locales, la compañía es dueña de las siguientes marcas: Zonaprop, Inmuebles24, Adondevivir, Urbania, Plusvalía, Conlallave y Tokko Broker, entre otras.

Acerca de Zonaprop

Zonaprop es el portal de clasificados online de real estate líder en Argentina donde se encuentra la mayor cantidad de inmuebles: casas, departamentos, terrenos, oficinas comerciales y emprendimientos para alquilar o comprar. Zonaprop forma parte del grupo Navent y tiene como objetivo ayudar a las personas a encontrar su nuevo hogar.