



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
AGOSTO 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Los precios vuelven a subir en agosto y en 2023 acumulan -1.8%

El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.159 por m², sube 0.3% en agosto. El precio vuelve a subir por segundo mes consecutivo, luego de registrar 52 meses de descenso (desde marzo 2019). Los precios se ubican en niveles similares a los de octubre 2015. En 2023 la caída de precios acumulada es de 1.8%, menor a la registrada en los años previos. Desde el máximo de 2019, acumula caída de 22.9%.

En 2022 el 83% de los barrios registró baja de precio cada mes. En agosto 2023 el 58% de los barrios registra suba de precio mensual.

ALQUILER

Los precios se aceleran en 2023 y acumulan +114% en el año

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 198.873 por mes. En agosto subió 12.8%; por cuarto mes consecutivo marca récord de incremento mensual desde el inicio de la serie (marzo 2012). El volumen de avisos de alquiler tradicional en pesos es el mínimo desde el inicio de la serie (2012). En 2023 el INDEX de alquileres acumula 114% en el año, muy por encima de la inflación (+73%).

Villa del Parque y San Cristóbal son los barrios con mayor incremento interanual: +198.4% y +197.4% respectivamente.

RENTABILIDAD

La rentabilidad se ubica en 5.40% bruto anual, subiendo

La relación alquiler/precio sube a 5.40% anual en agosto. El indicador se encuentra en niveles similares a los de Q2 2017. Se necesitan 18.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 31% menos de lo requerido un año atrás.

San Cristóbal y Villa General Mitre 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

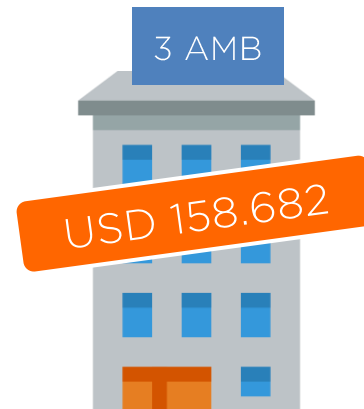
PRECIO 2.242 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.160 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.159 USD/M2

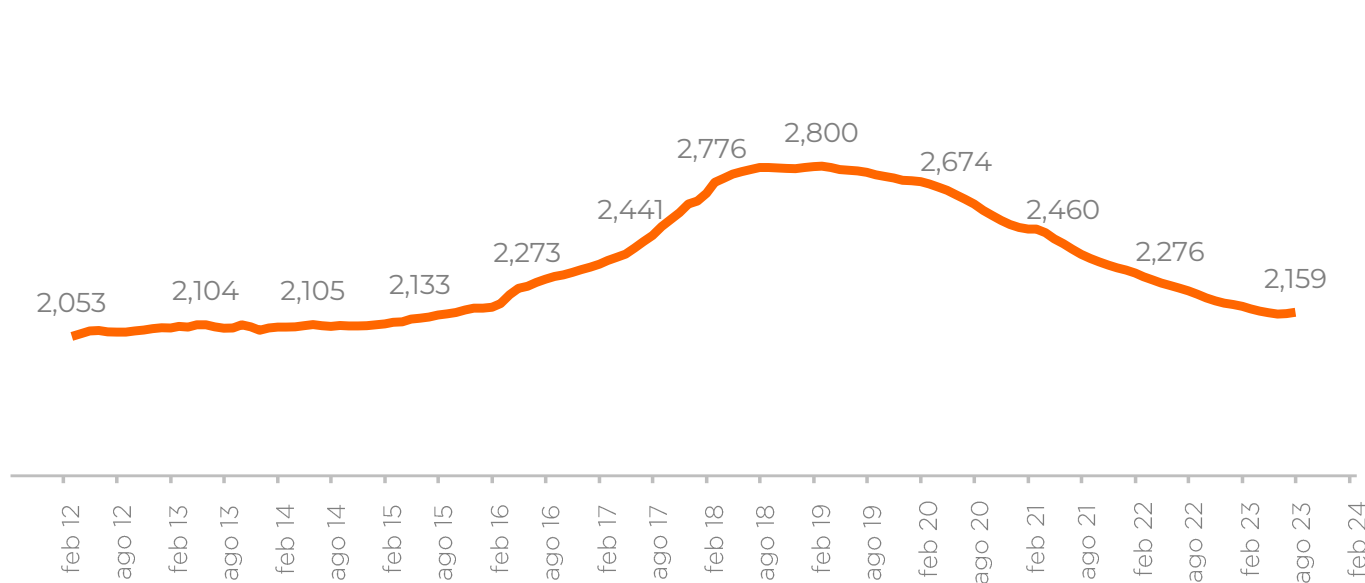
El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 94 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 113 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 158 mil dólares.

VENTA

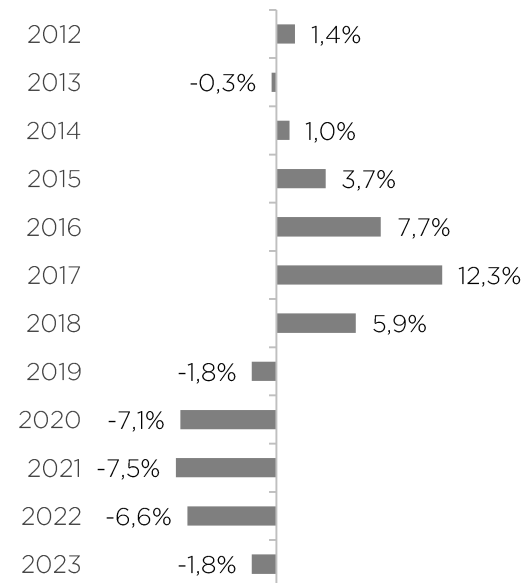
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.159 por m2, sube 0.3% en agosto. El precio vuelve a subir por segundo mes consecutivo, luego de registrar 52 meses de descenso (desde marzo 2019). Los precios se ubican en niveles similares a los de octubre 2015. En 2023 la caída de precios acumulada es de 1.8%, menor a la registrada en los años previos. Desde el máximo de 2019, acumula caída de 22.9%.

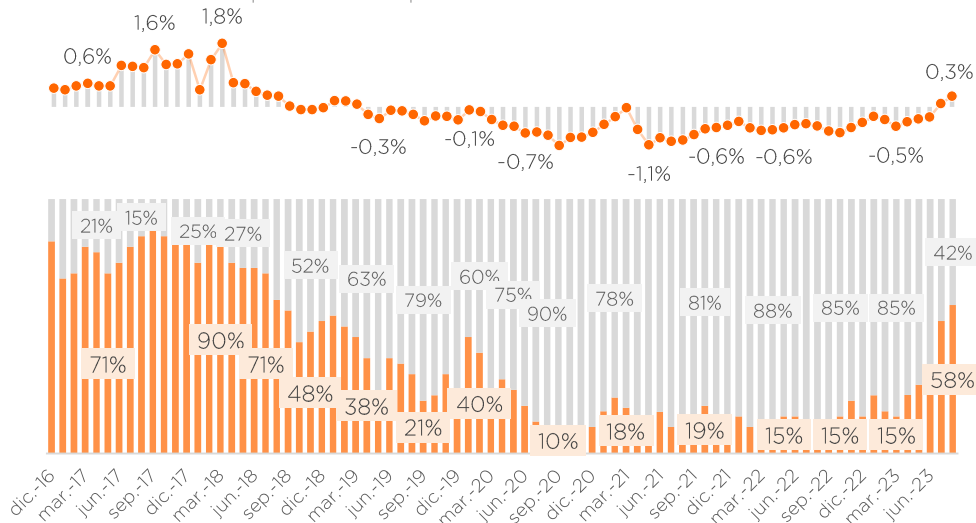
VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



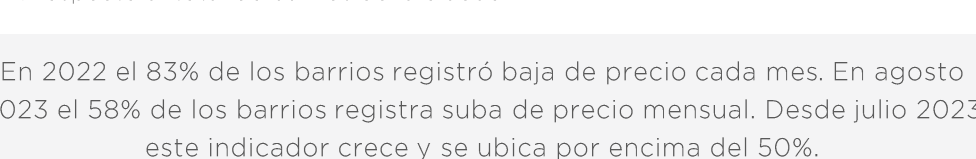
VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD

% de incremento respecto al mes previo



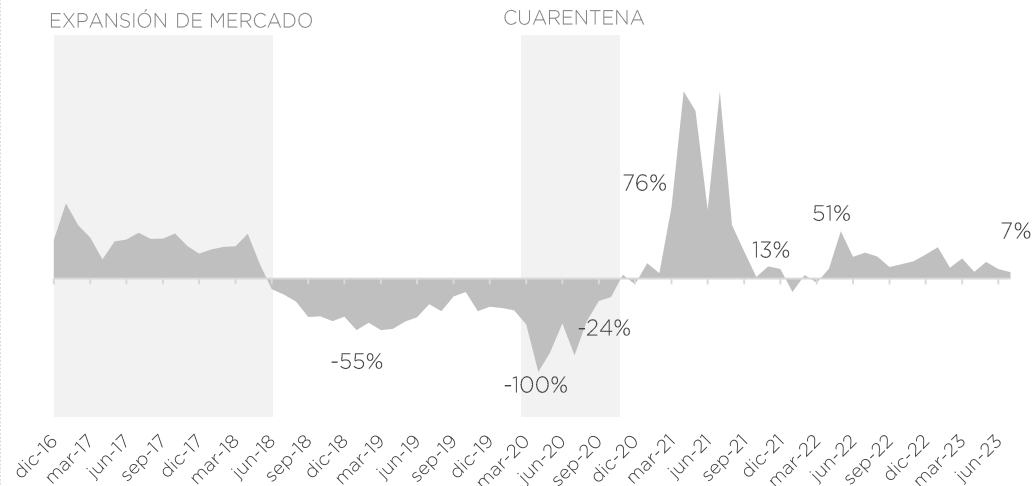
BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL

% respecto al total de barrios de la ciudad



OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA

% variación respecto al mismo mes del año anterior



Fuente: colegio de escribanos de CABA

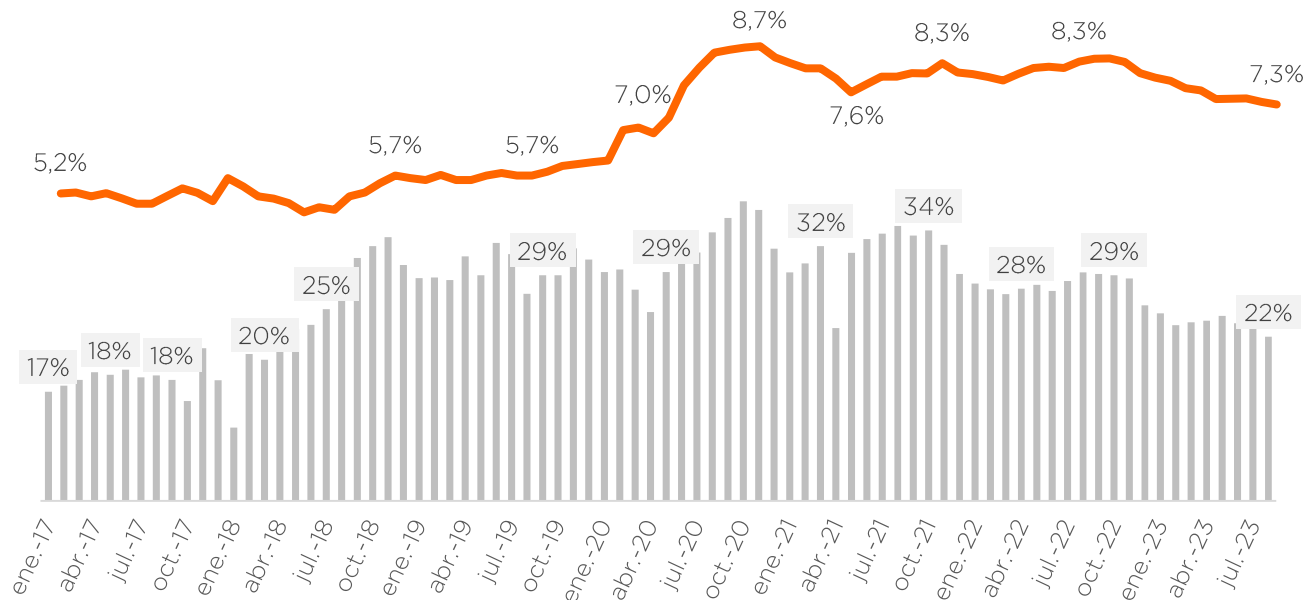
En 2022 el 83% de los barrios registró baja de precio cada mes. En agosto 2023 el 58% de los barrios registra suba de precio mensual. Desde julio 2023 este indicador crece y se ubica por encima del 50%.

En julio 2023 el volumen de escrituras fue 7% superior al mismo mes de 2022. En 2023 el volumen de escrituras registró un incremento de 14% respecto al volumen de 2022 y de 2% respecto a 2019 pero 46% por debajo a 2018.

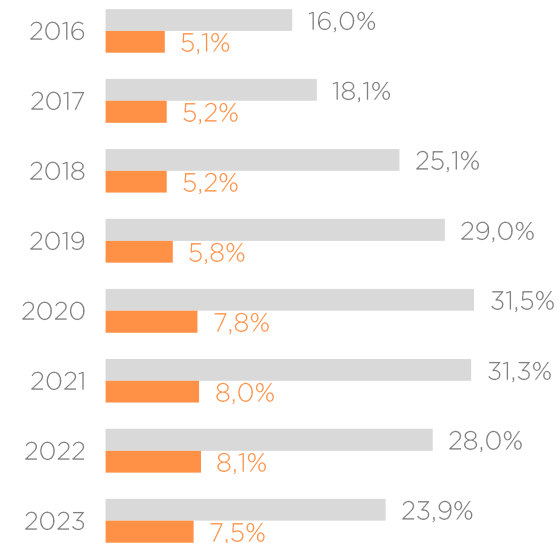
VENTA

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

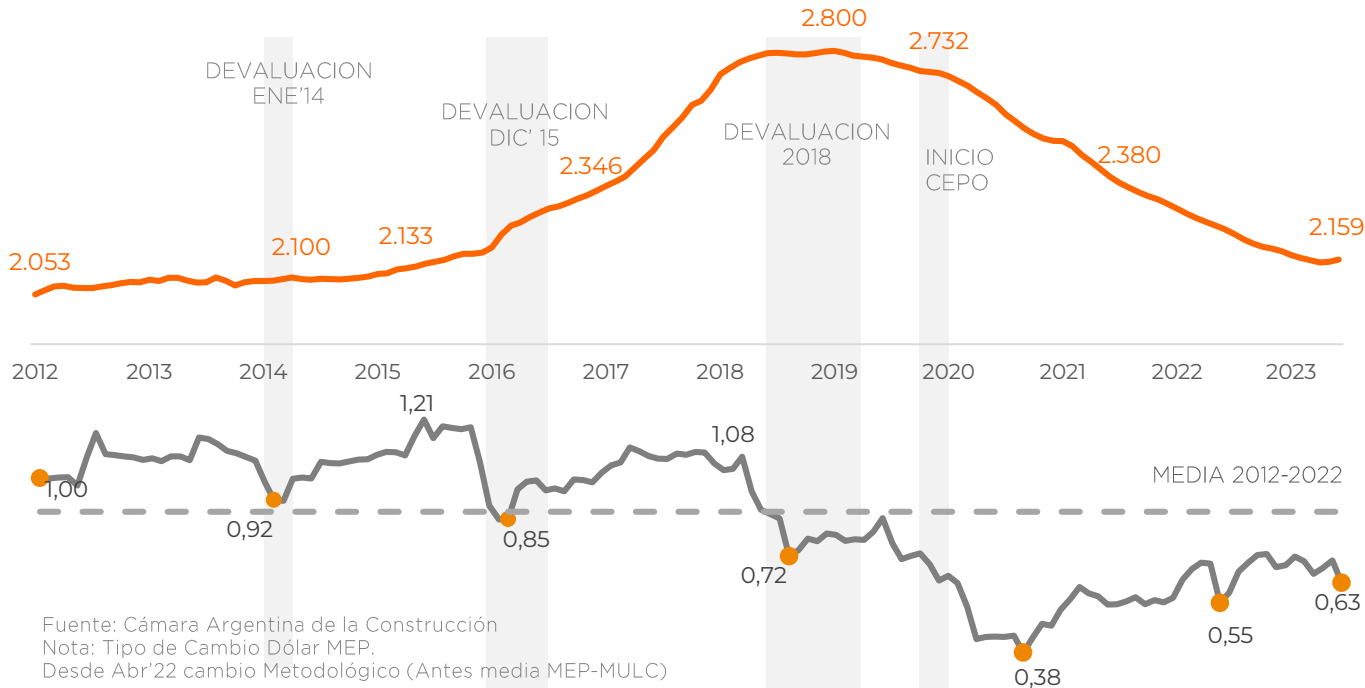


El volumen de deptos. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses vuelve a bajar levemente ubicándose en 22%.
El descuento promedio efectuado baja levemente y se ubica en 7.3%. En 2023 las retasaciones no presionan a la baja de precio medio del valor del inmueble en la ciudad como lo hicieron en 2021 y 2022.

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



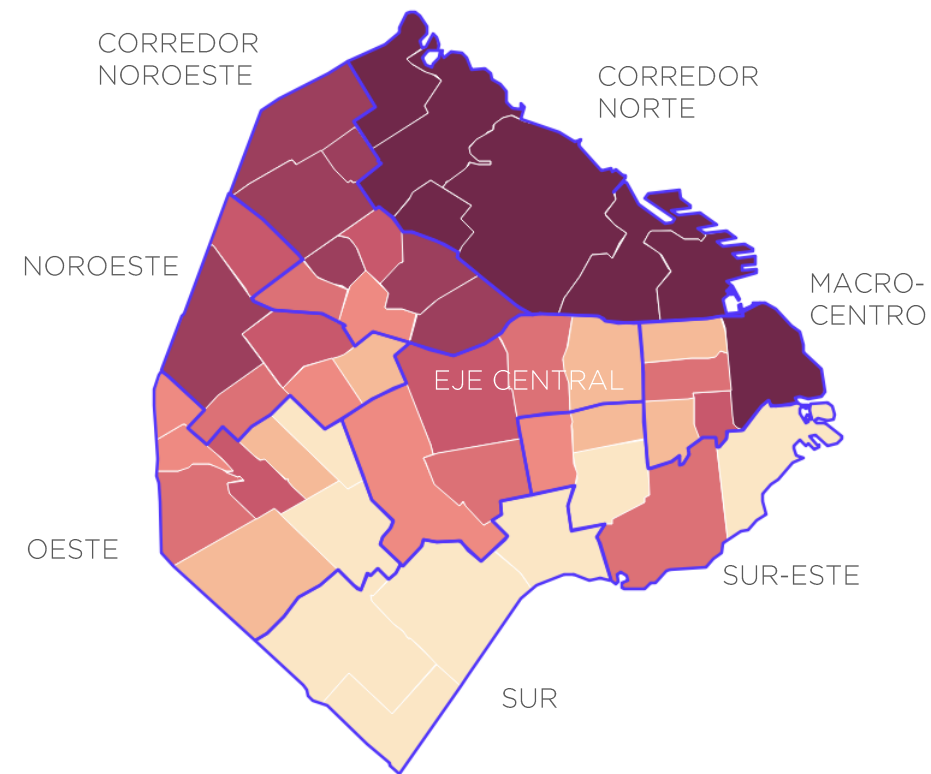
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

Costo de construcción medido en dólares cae 14.1% en 2023 mientras que el precio medio de los deptos. disminuye 1.8%.

Construir hoy cuesta un 64% por encima de Oct 2020 (mínimo de la serie) pero se mantiene 42% por debajo de abril 2018 (pre devaluación de administración Macri) y 29% por debajo del promedio 2012-2022.

VENTA

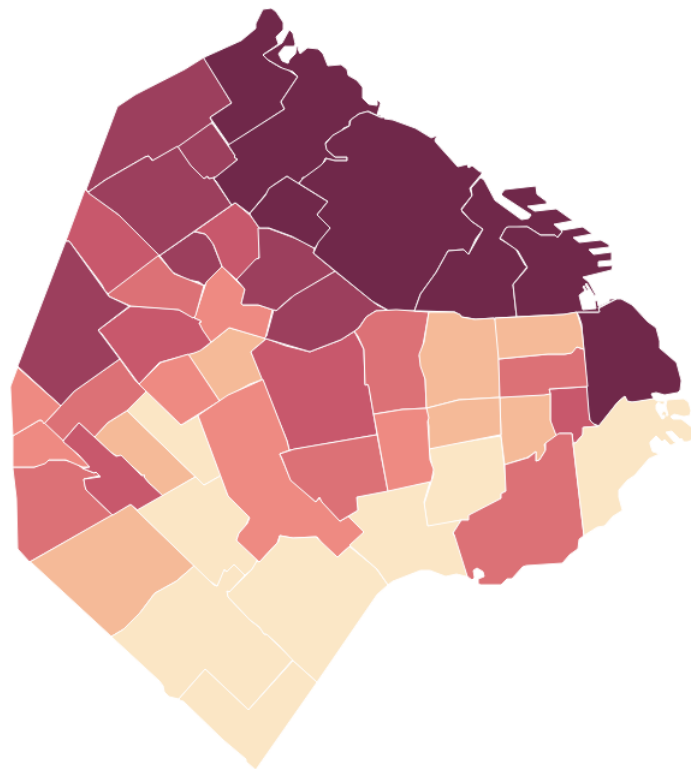
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,731	0.6%	-2.0%
CORREDOR NOROESTE	2,236	0.4%	-2.6%
CABA	2,159	0.3%	-4.2%
MACROCENTRO	2,047	0.4%	-4.4%
NOROESTE	1,997	0.0%	-5.8%
EJE CENTRAL	1,905	0.0%	-6.7%
OESTE	1,751	0.0%	-6.6%
SUR ESTE	1,746	-0.2%	-5.8%
SUR	1,171	-0.4%	-6.8%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

●	PUERTO MADERO	5,695
●	PALERMO	2,942
●	BELGRANO	2,718
●	SAAVEDRA	2,248
●	VILLA PUEYRREDON	2,007
●	LINIERS	1,949
●	BOEDO	1,877
●	SAN NICOLÁS	1,741
●	VILLA RIACHUELO	1,448
●	NUEVA POMPEYA	1,379
●	LUGANO	1,018

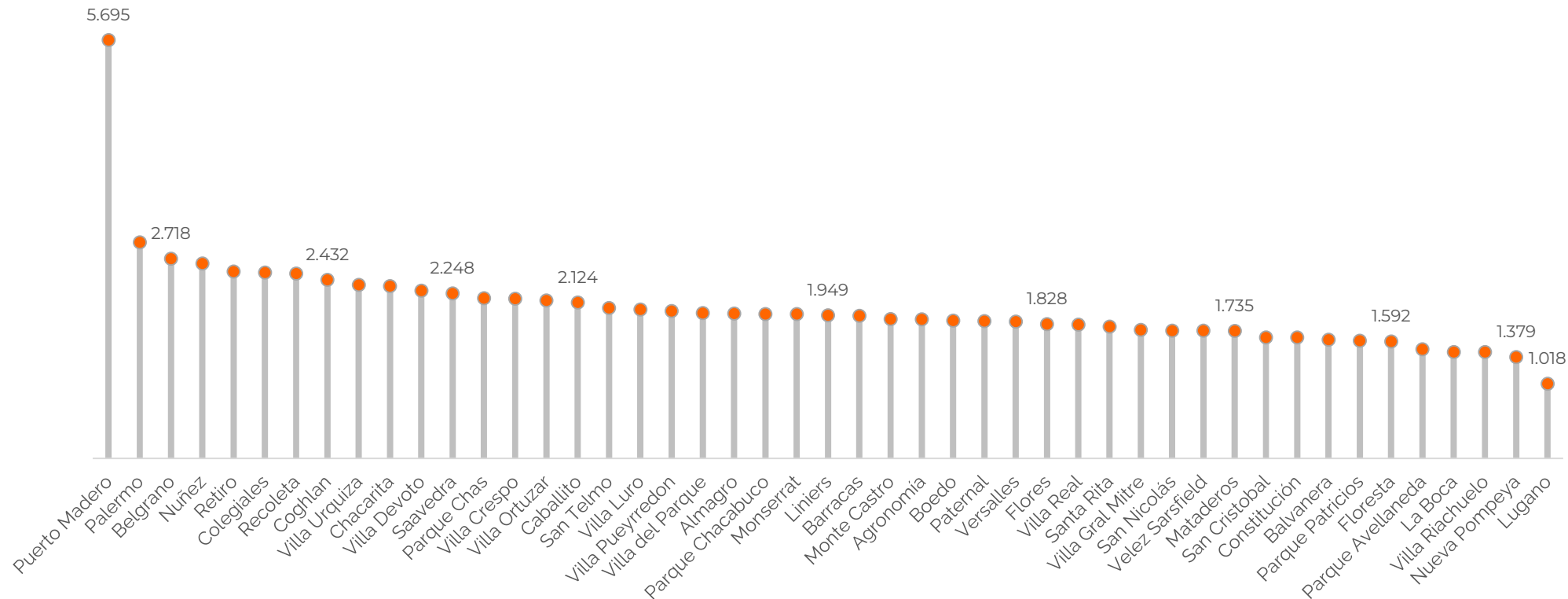
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.695 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.018 por m2.

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

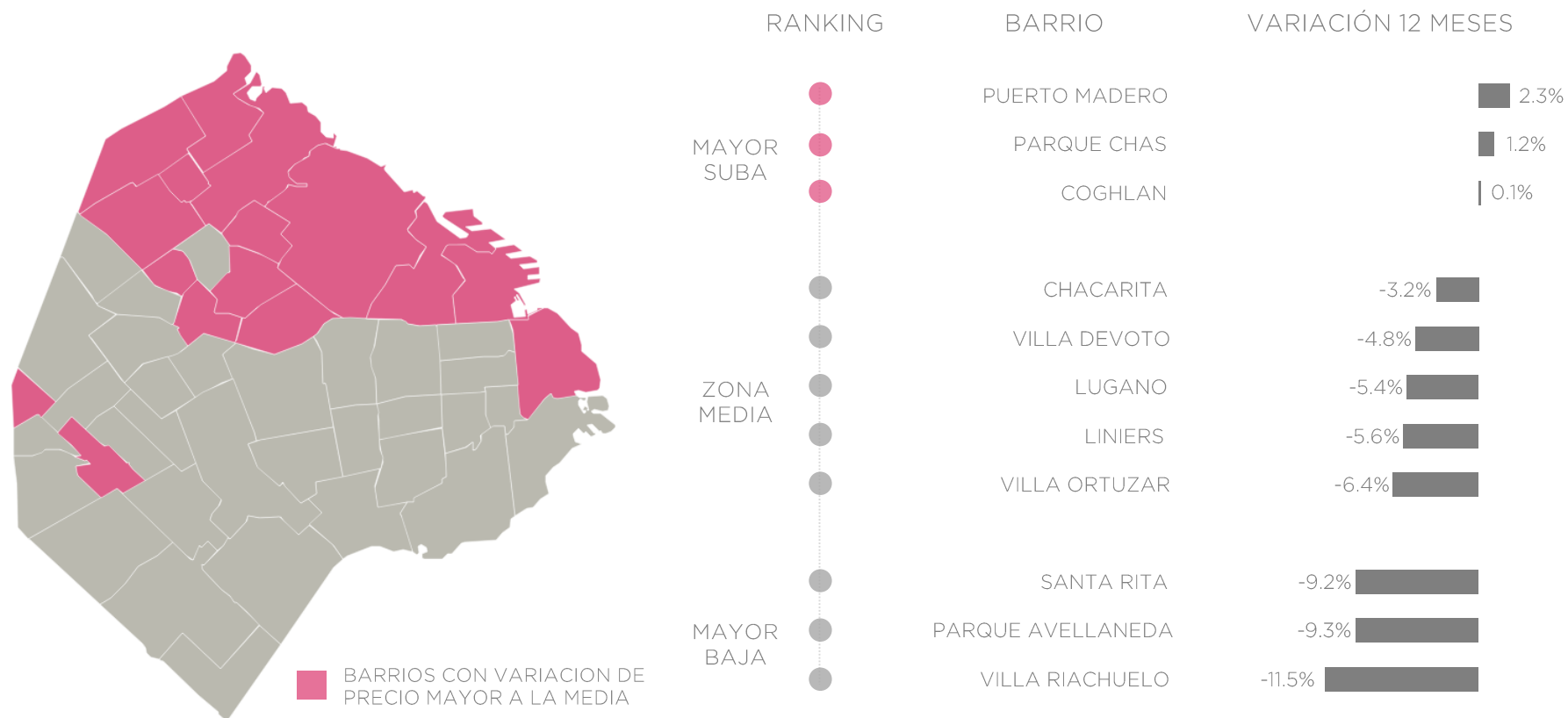


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



La mayoría de los barrios registra retroceso de precio interanual. Los barrios del Norte de la ciudad son los que registraron mayor resiliencia.

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 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 3.701 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 3.788 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

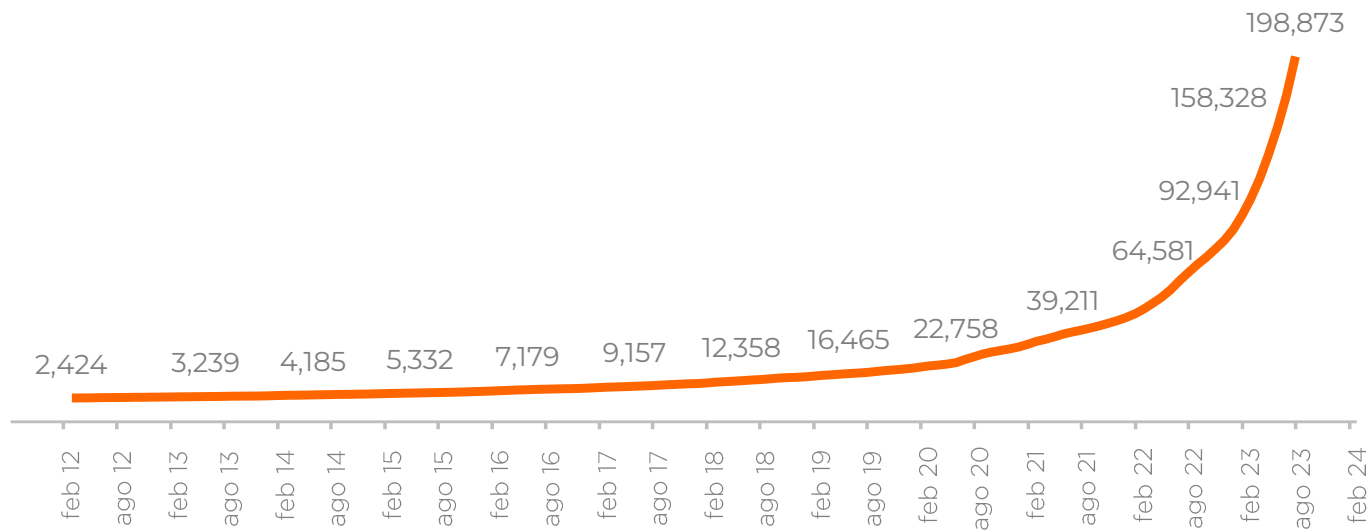
PRECIO 3.551 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 155.426 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 198.873 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 260.984 por mes.

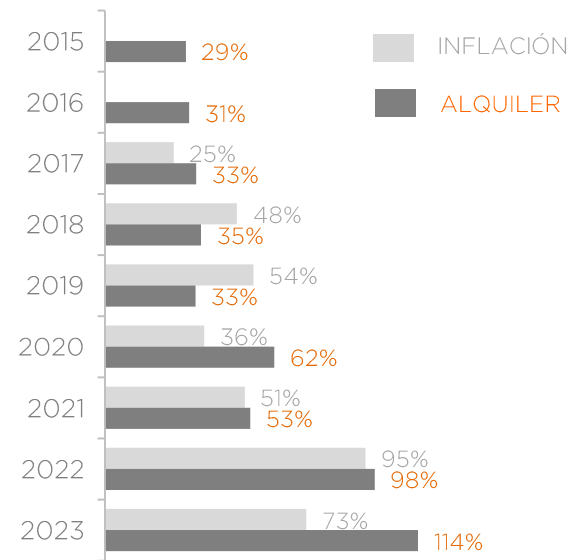
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 198.873 por mes. En agosto subió 12.8%; por cuarto mes consecutivo marca récord de incremento mensual desde el inicio de la serie (marzo 2012). El volumen de avisos de alquiler tradicional en pesos es el mínimo desde el inicio de la serie (2012). En 2023 el INDEX de alquileres acumula 114% en el año, muy por encima de la inflación (+73%).

ALQUILER

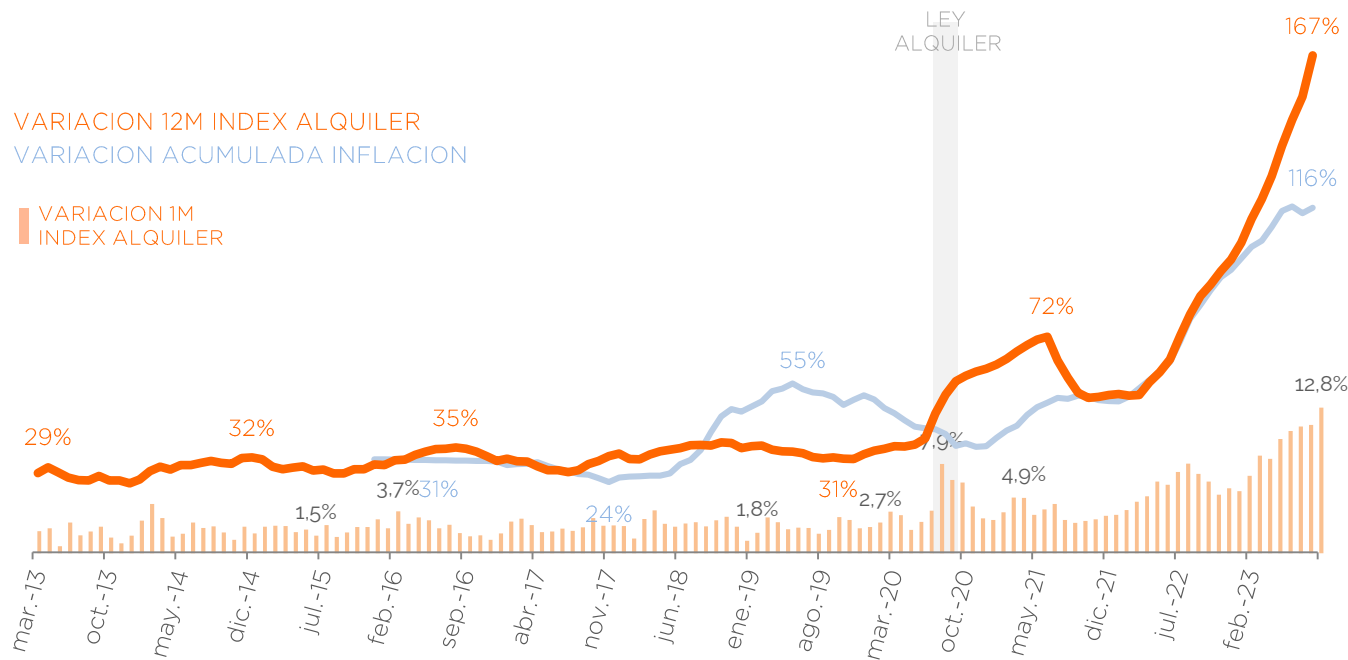
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ULTIMOS 12 MESES



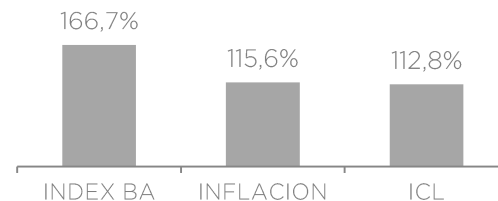
VARIACION 12M INDEX ALQUILER
VARIACION ACUMULADA INFLACION

VARIACION 1M
INDEX ALQUILER

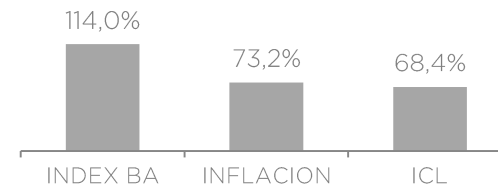


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2023



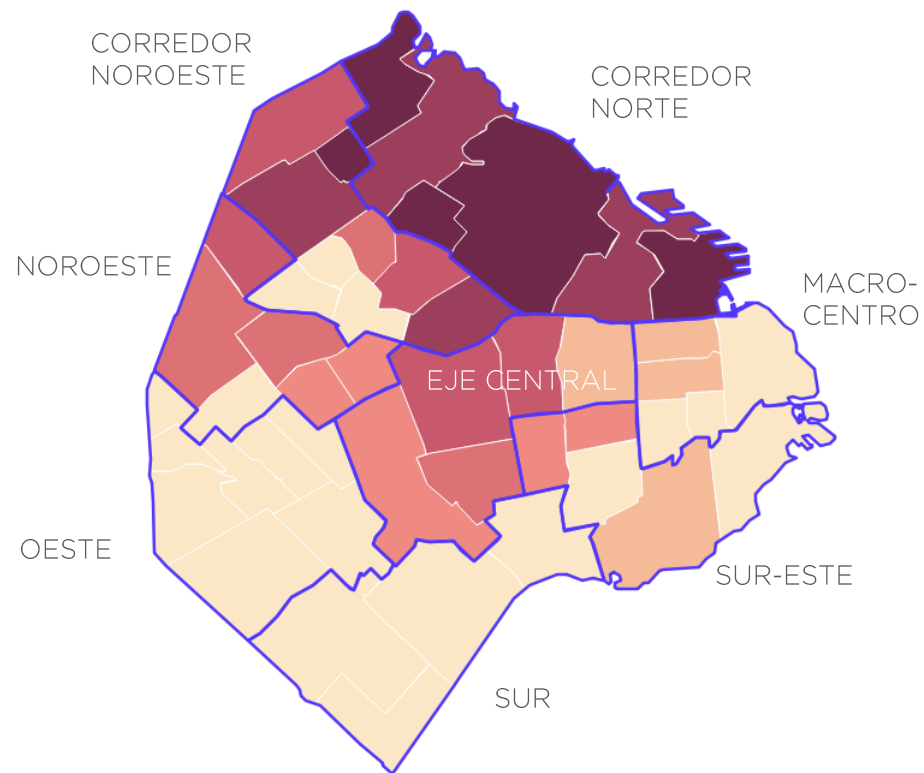
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 166.7% en los últimos doce meses, la máxima registrada desde el inicio de la serie (2012). Supera a la inflación (115.6%) y al ajuste del ICL (112.8%). El incremento mensual (barras naranjas) registra una suba sistemática (aceleración de la suba de precios) desde Dic 2022 a la fecha.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

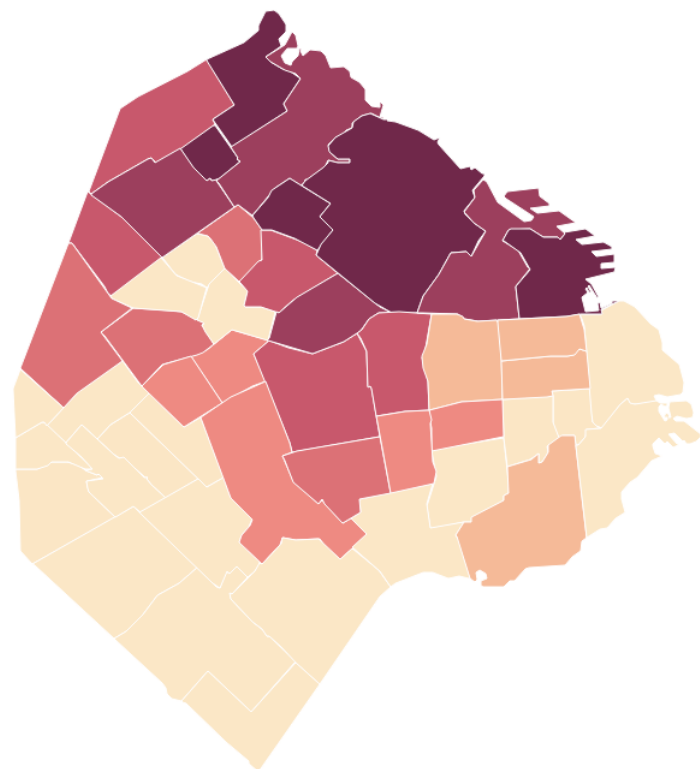
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	247,970	14.8%	194.2%
CORREDOR NOROESTE	227,156	15.6%	195.5%
NOROESTE	202,481	20.6%	188.7%
CABA	198,873	12.8%	166.7%
EJE CENTRAL	198,784	17.3%	186.6%
MACROCENTRO	184,728	15.4%	173.7%
SUR ESTE	184,009	18.7%	186.0%
OESTE	167,945	16.0%	164.0%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

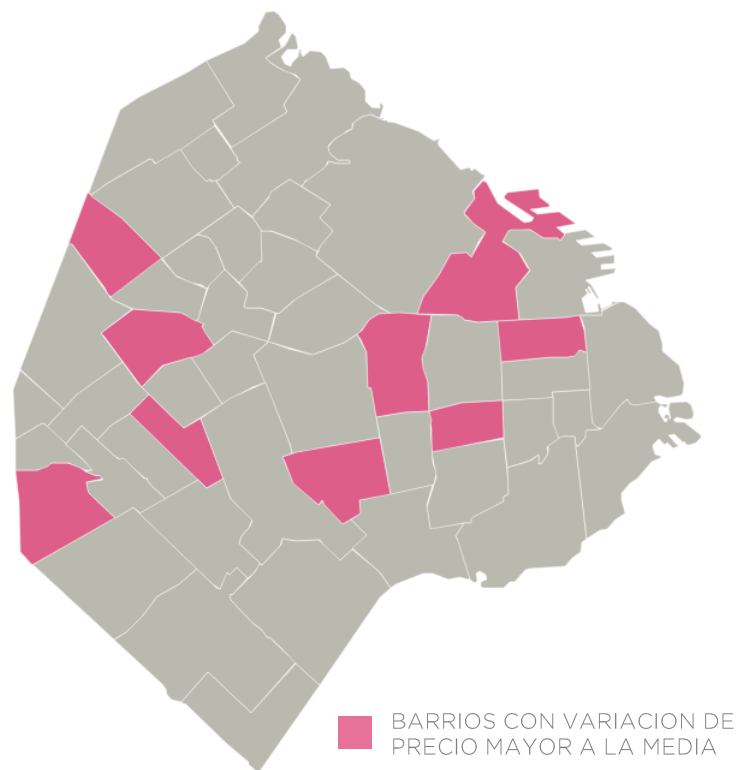
BARRIO ARS/MES

NUÑEZ	270,728
COGHLAN	260,689
PALERMO	260,146
VILLA CRESPO	237,901
SAAVEDRA	213,785
VILLA ORTUZAR	207,633
VILLA GRAL MITRE	199,937
MONSERRAT	177,056
FLORESTA	170,113
CONSTITUCIÓN	167,970
VELEZ SARSFIELD	157,681

Núñez es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 270.728 por mes. Vélez Sarsfield es el más económico con \$ 157.681 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	VILLA DEL PARQUE	198.4%
	SAN CRISTOBAL	197.4%
	RECOLETA	196.2%
ZONA MEDIA	PARQUE CHACABUCO	190.4%
	PALERMO	189.4%
	BELGRANO	188.4%
	FLORES	180.3%
	CHACARITA	163.9%
	CONSTITUCIÓN	152.5%
MENOR SUBA	SAN TELMO	150.6%
	VELEZ SARSFIELD	132.0%

Villa del Parque y San Cristóbal son los barrios con mayor incremento interanual. Vélez Sarsfield es el de menor incremento, +132.0%.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

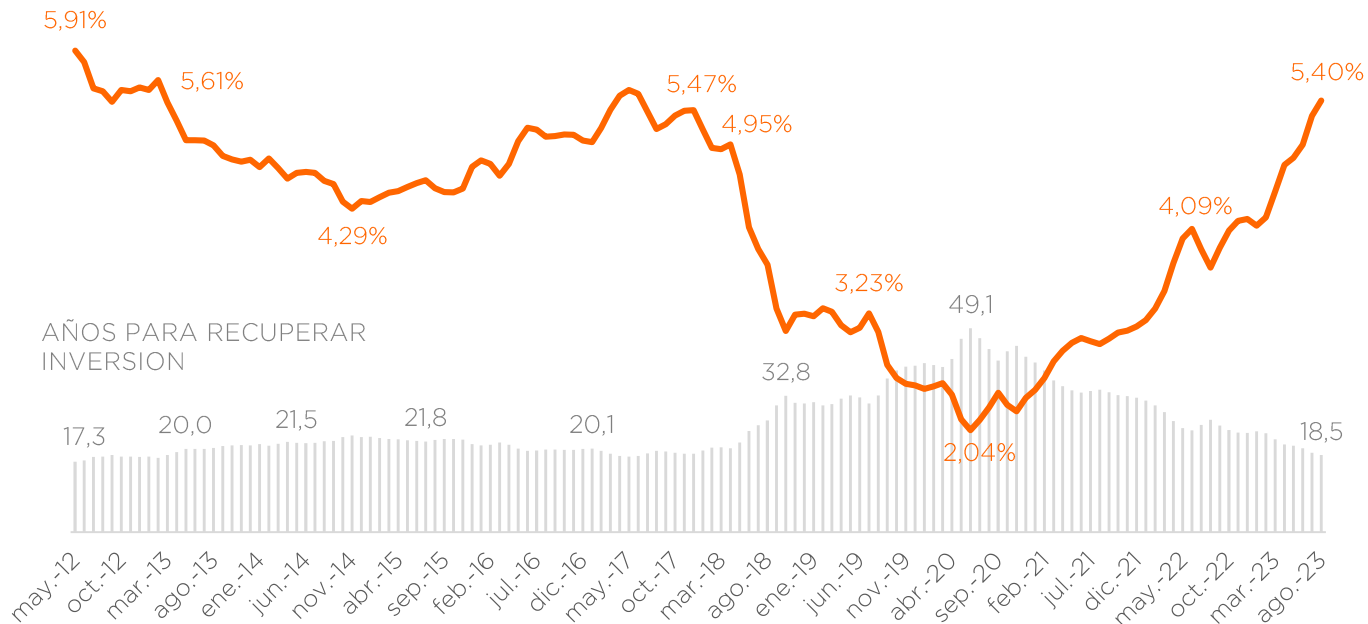
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

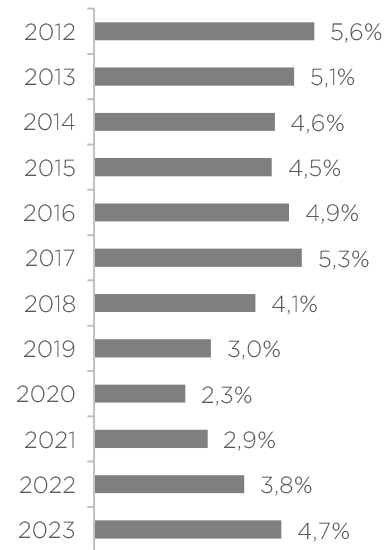
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

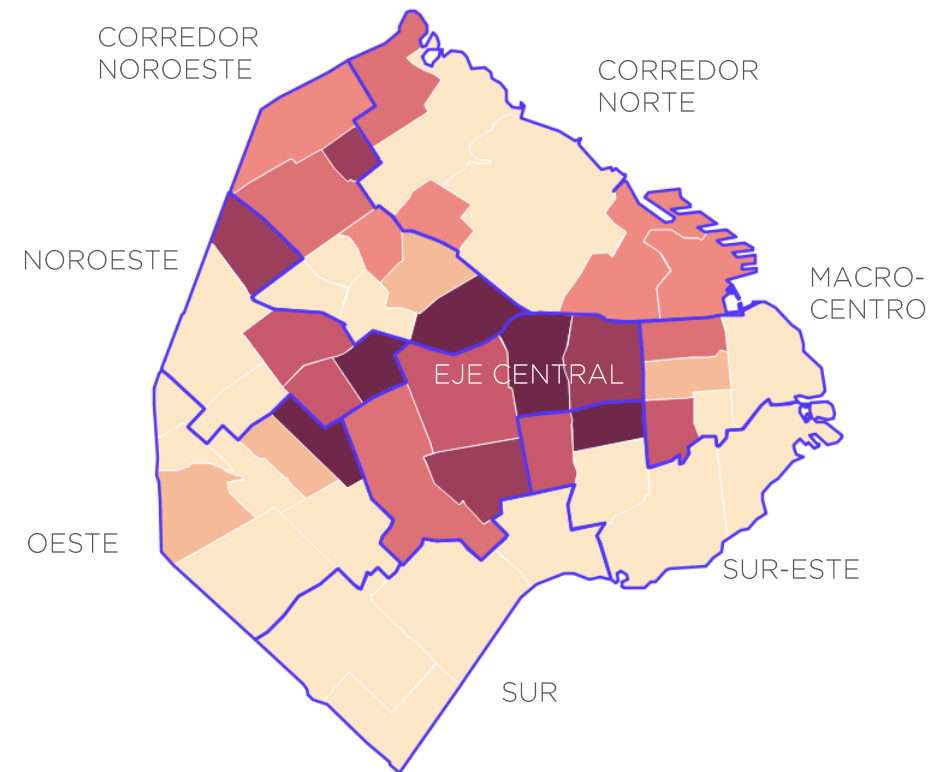


La relación alquiler/precio sube a 5.40% anual en agosto. El indicador se encuentra en niveles similares a los de Q2 2017.

Se necesitan 18.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 31% menos de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

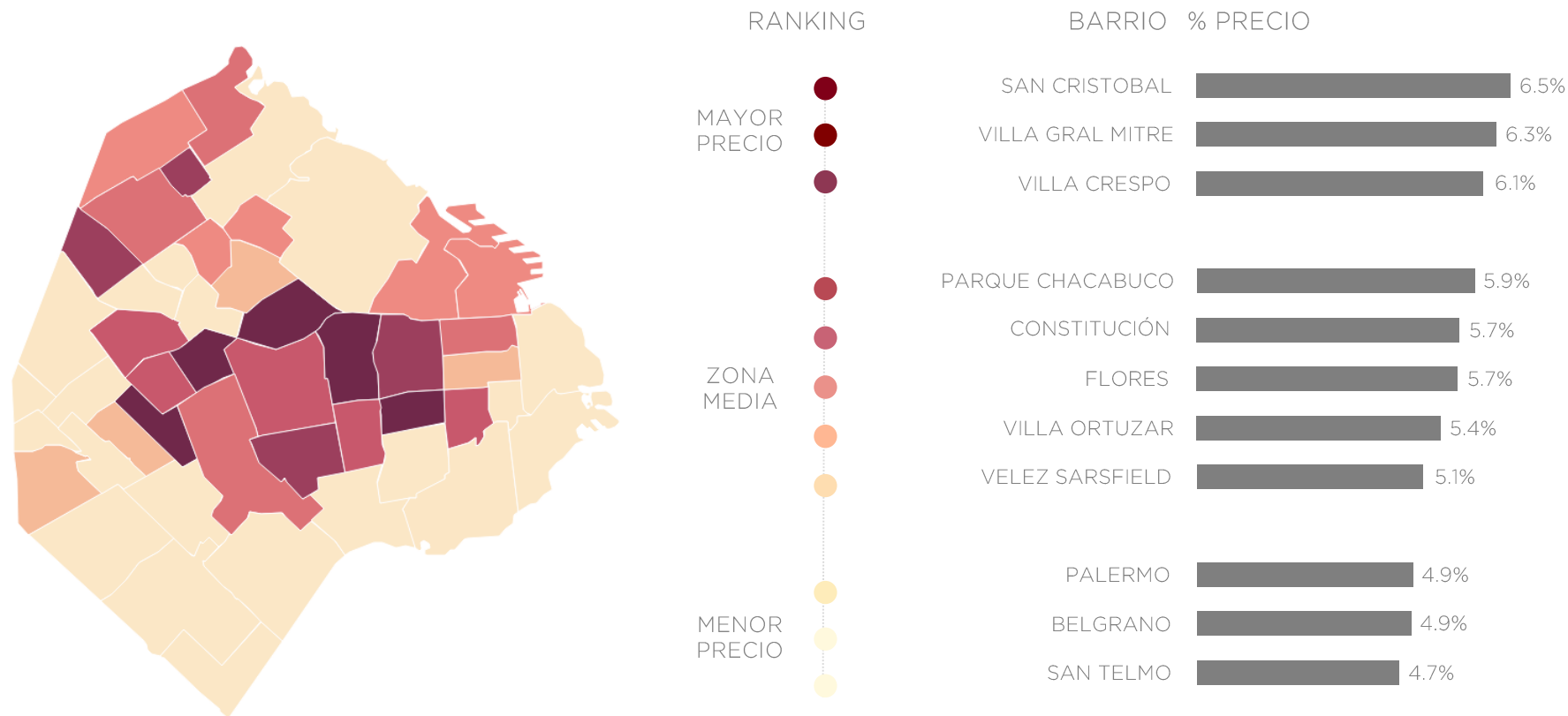
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
SUR ESTE	6.0%	▲	▲
EJE CENTRAL	5.8%	▲	▲
NOROESTE	5.7%	▲	▲
CORREDOR NOROESTE	5.6%	▲	▲
CABA	5.4%	▲	▲
OESTE	5.3%	▲	▲
MACROCENTRO	5.3%	▲	▲
CORREDOR NORTE	5.1%	▲	▲

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



San Cristóbal y Villa General Mitre 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