



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO DEPARTAMENTOS EN GBA NORTE
AGOSTO 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio vuelve a subir en agosto y se ubica en USD 2.168 por m2

El precio medio de los departamentos se ubica en USD 2.168 por m2, sube 0.2% en agosto. El precio vuelve a subir por segundo mes consecutivo, luego de caer sistemáticamente desde abril 2019. En 2023 acumula caída de 1.0%, inferior a la caída en CABA (-1.8%) y GBA Oeste y Sur (-3.6%). Desde el máximo de septiembre 2018 acumula una caída nominal de 18.1% en dólares.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 107 mil dólares. Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 161 mil dólares.

ALQUILER

Los precios registran incremento récord en agosto: suben 16.3% en el mes

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes en GBA Norte se ubica en \$ 173.890 por mes. Sube 16.3% en agosto, registrando el mayor incremento mensual desde el inicio de la serie (abril 2016). El volumen de avisos de alquiler tradicional en pesos sigue cayendo, ubicándose en mínimos históricos. En 2023 los alquileres acumulan +99.4%, 26.2 p.p. por arriba de la inflación.

Olivos y Vicente López son los barrios con oferta más cara, \$ 256.443 y \$ 233.381 por mes respectivamente.

RENTABILIDAD

El retorno retrocede levemente en agosto y se ubica en 3.50% anual

La relación alquiler/precio retrocede levemente y se ubica en 3.50% anual. Se necesitan 28.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 15% menos que hace un año atrás.

La Lonja y Villa Rosa son los mejores barrios para los 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.



01

PRECIOS DE VENTA

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.144 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.191 USD/M2

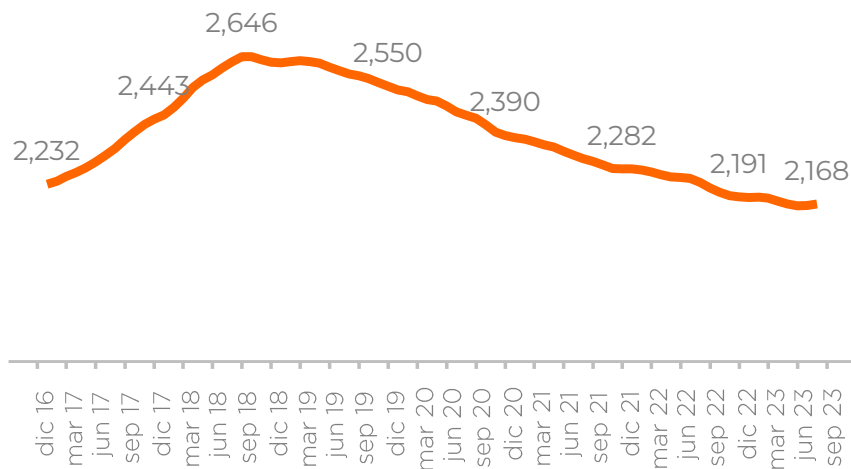
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 107 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 161 mil dólares.

VENTA

PRECIO MEDIO DE ZONA NORTE. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION EN USD	-11.4%	-12.0%	0.8%
GBA NORTE INDEX	0.2%	-1.0%	-3.1%
CAC EN USD	-11.4%	-14.1%	6.0%

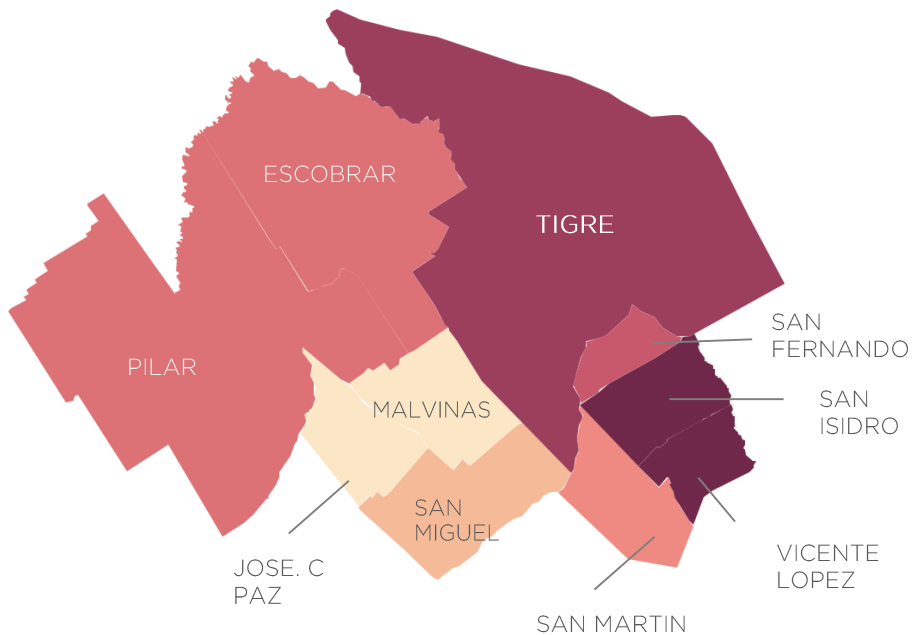
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, BCRA, Ámbito Financiero

El precio medio de los departamentos se ubica en USD 2.168 por m2, sube 0.2% en agosto. El precio vuelve a subir por segundo mes consecutivo, luego de caer sistemáticamente desde abril 2019. En 2023 acumula caída de 1.0%, inferior a la caída en CABA (-1.8%) y GBA Oeste y Sur (-3.6%). Desde el máximo de septiembre 2018 acumula una caída nominal de 18.1% en dólares.

VENTA

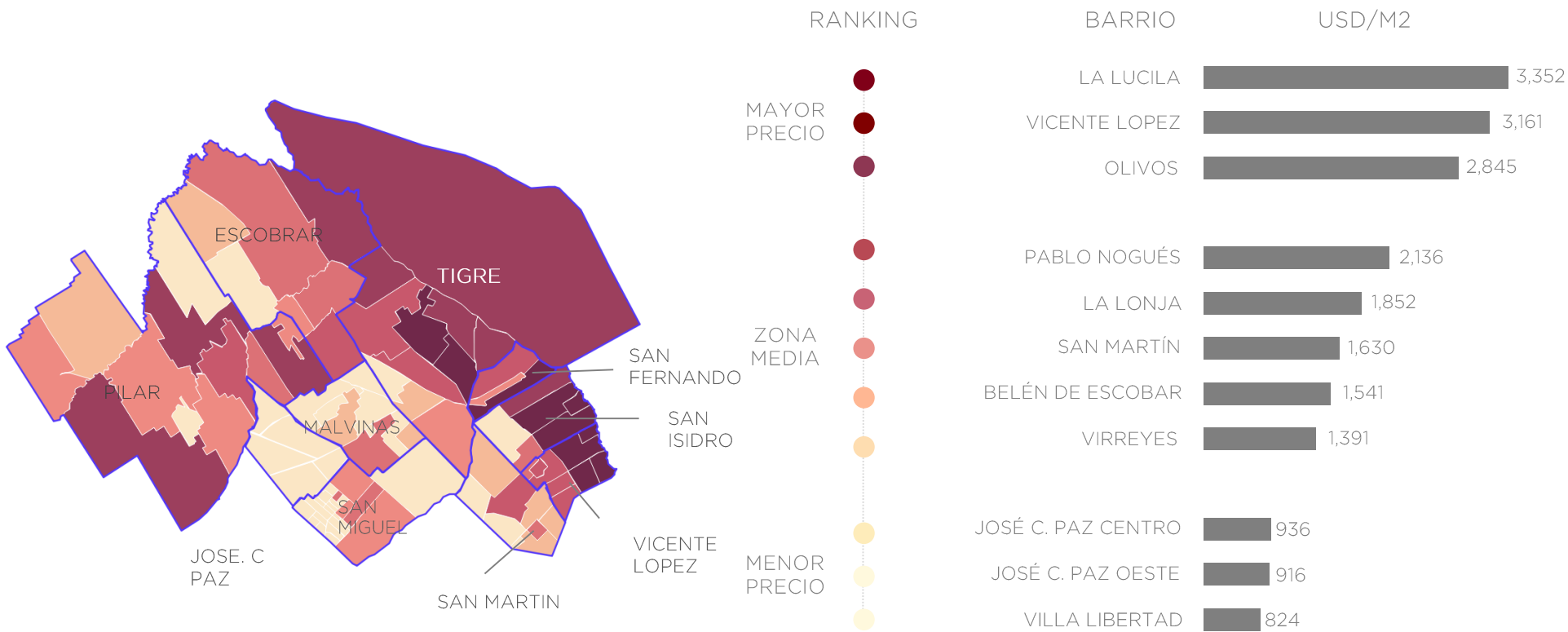
PRECIO SEGÚN MUNICIPIO DE ZONA NORTE



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
VICENTE LÓPEZ	2,701	-0.2%	-4.1%
SAN ISIDRO	2,527	0.2%	-3.3%
TIGRE	2,393	0.5%	-1.3%
GBA NORTE	2,168	0.2%	-3.1%
SAN FERNANDO	2,041	-0.2%	-6.3%
PILAR	1,794	1.0%	-0.6%
ESCOBAR	1,706	0.6%	-1.2%
GENERAL SAN MARTÍN	1,568	-0.8%	-5.8%
SAN MIGUEL	1,483	0.2%	-4.1%
MALVINAS ARGENTINAS	1,412	2.7%	-5.6%
JOSÉ C PAZ	985	2.0%	-8.4%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



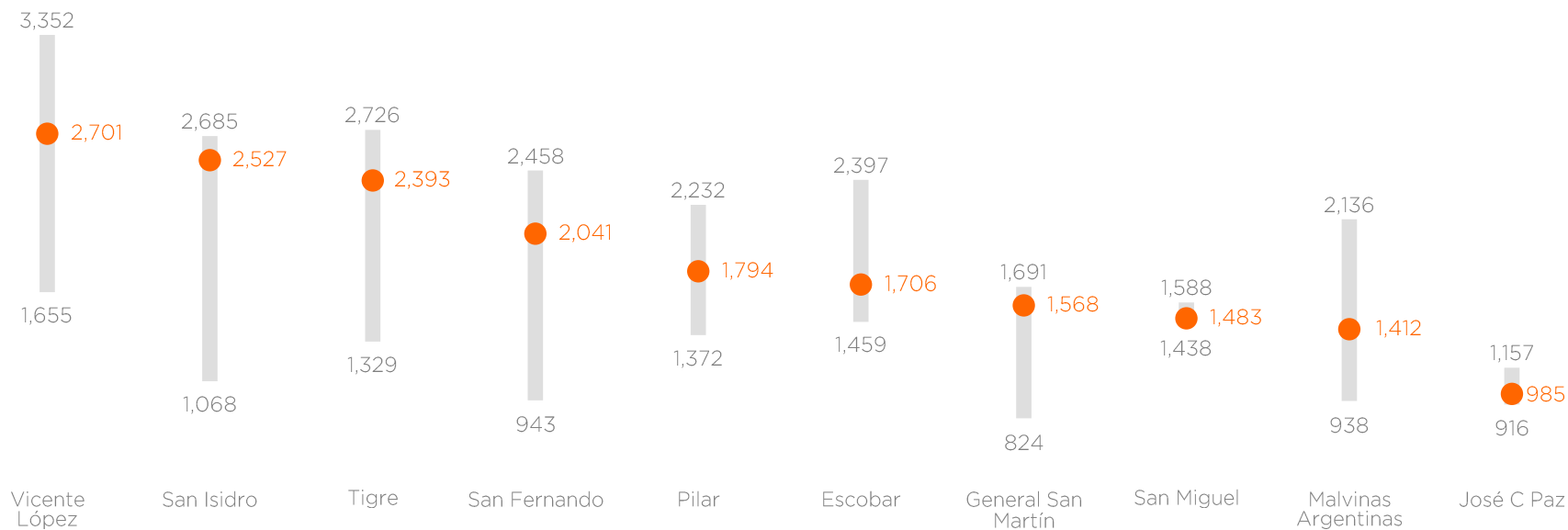
La Lucila es el barrio mas caro de zona Norte con un precio medio de USD 3.352 por m2. Villa Libertad es el más económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE ZONA NORTE



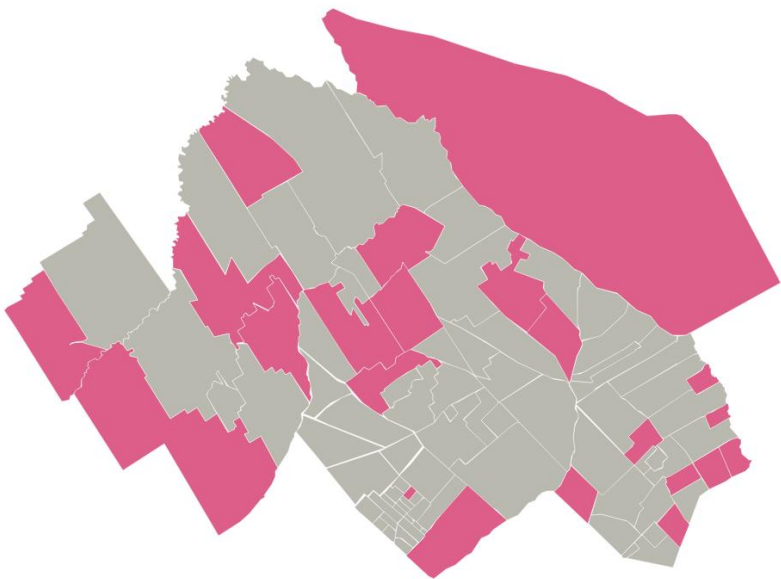
PRECIOS MEDIOS DE LAS **MUNICIPIO**. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Vicente López es el municipio con oferta más cara y con el rango de precio más amplio.
José C. Paz se mantiene como el municipio con oferta de departamentos más económica.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



 BARRIOS CON MAYOR INCREMENTO

RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	LOMA VERDE	9.7%
	VILLA ROSA	6.7%
	LOMA HERMOSA	5.1%
ZONA MEDIA	RINCÓN DE MILBERG	-0.5%
	GARÍN	-2.9%
	SAN ISIDRO	-3.5%
	LAGOMARSINO	-5.4%
	MUNRO	-8.1%
MAYOR DESCENSO	PRESIDENTE DERQUI	-18.3%
	BILLINGHURST	-24.2%
	EL TALAR	-29.2%

La mayoría de los barrios relevados registran baja de precio interanual. Billinghurst y El Talar son los que más bajaron.



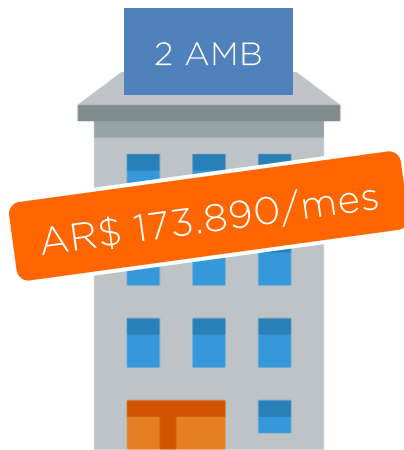
02

PRECIOS ALQUILER

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

ALQUILER

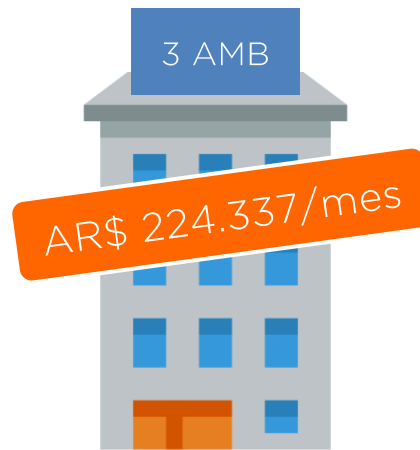
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 3.478 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 3.052 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 173.890 pesos por mes.

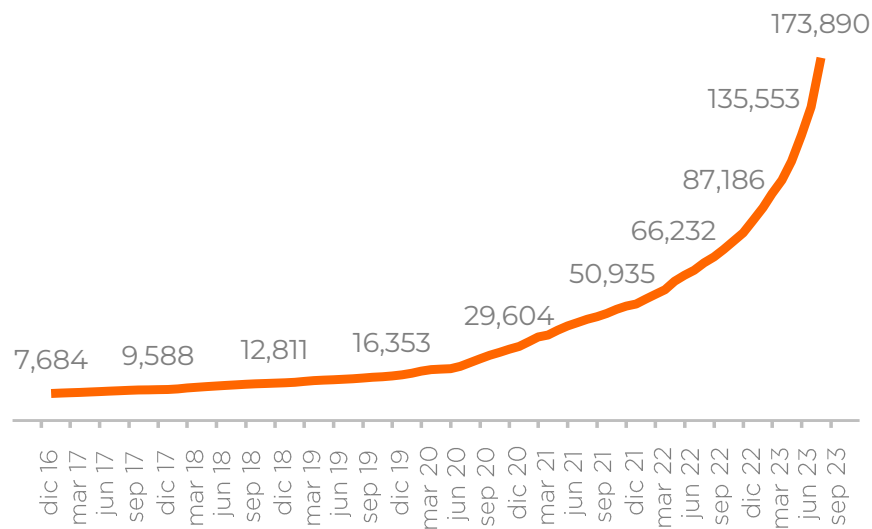
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 224.337 pesos por mes.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE MUNICIPIOS SELECCIONADOS. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	7.9%	73.2%	115.6%
GBA NORTE INDEX	16.3%	99.4%	140.3%

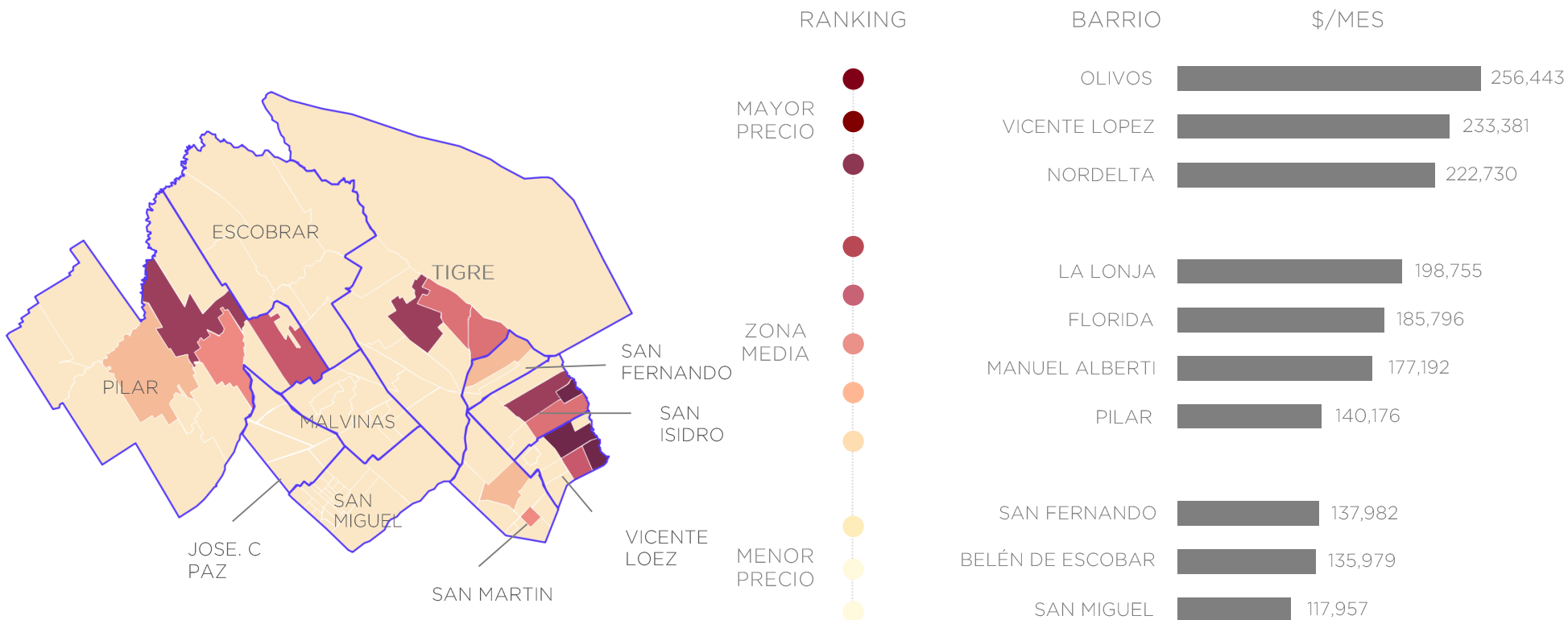
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Nota: Promedio expone precio medio de Pilar, San Miguel, Tigre, General San Martín, San Fernando, San Isidro, Vicente López

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes en GBA Norte se ubica en \$ 173.890 por mes. Sube 16.3% en agosto, registrando el mayor incremento mensual desde el inicio de la serie (abril 2016). El volumen de avisos de alquiler tradicional en pesos sigue cayendo, ubicándose en mínimos históricos. En 2023 los alquileres acumulan +99.4%, 26.2 p.p. por arriba de la inflación.

ALQUILER

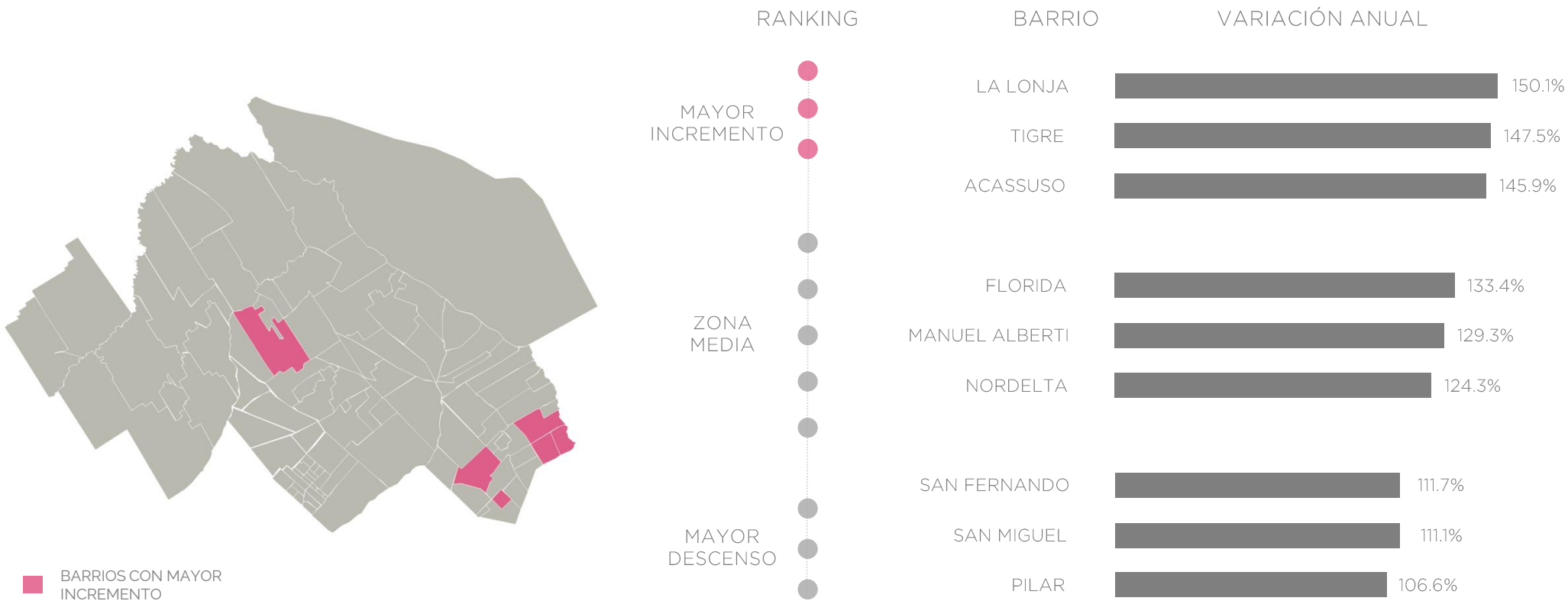
HEAT MAP DE PRECIOS



Olivos y Vicente López son los barrios con oferta más cara, \$ 256.443 y \$ 233.381 por mes respectivamente.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



La Lonja es el barrio con mayor incremento interanual en el precio promedio. Pilar es el de menor incremento.



03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

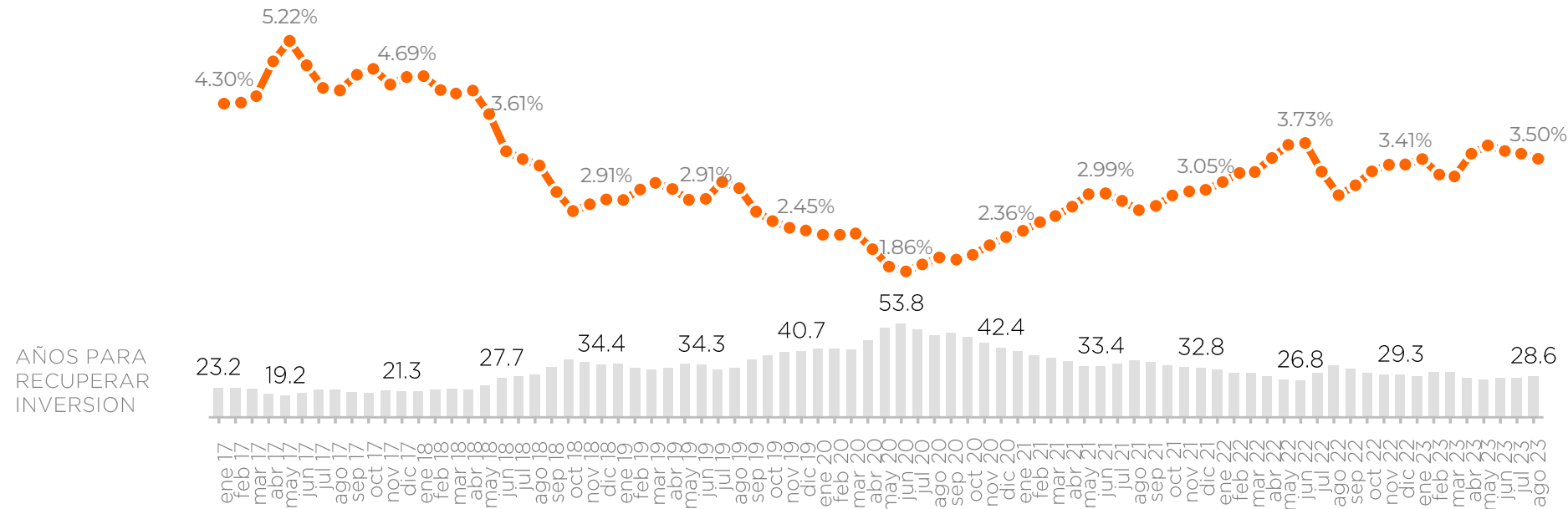
Relación alquiler anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

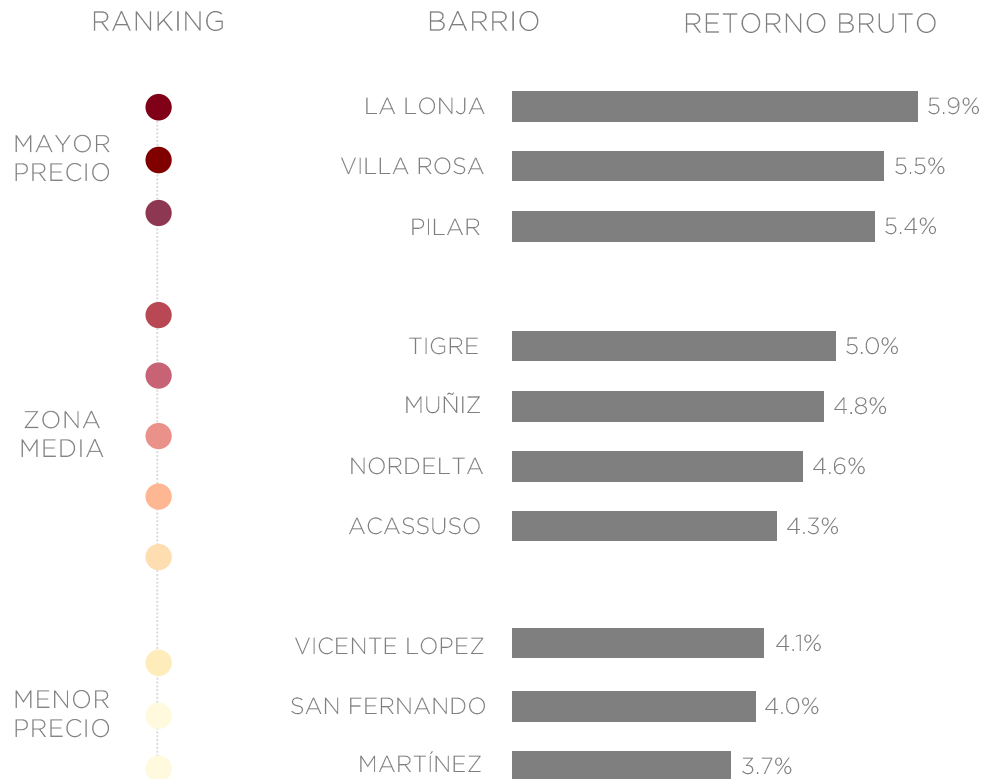
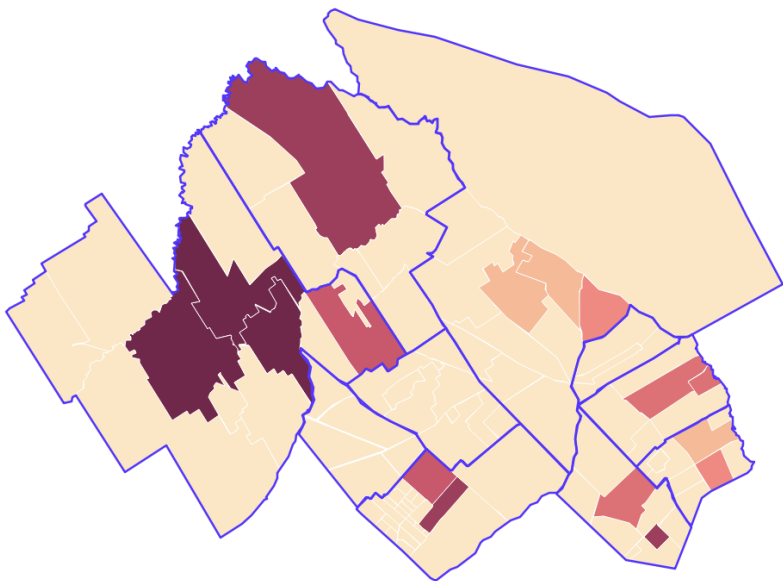


La relación alquiler/precio retrocede levemente y se ubica en 3.50% anual.

Se necesitan 28.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 15% menos que hace un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGÚN BARRIO



La Lonja y Villa Rosa son los mejores barrios para los inversores que buscan renta.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO