



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
NOVIEMBRE 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio sube 0.2% en noviembre y se ubica en USD 2.171 por m²

El precio medio en la ciudad sube 0.2% en el mes y se ubica en USD 2.171 por m², nivel similar al de noviembre 2015. Desde jul'23 se registra un cambio de tendencia, acumulando +0.8% desde entonces. Sin embargo, en 2023 retrocede 1.3% nominalmente. El precio se ubica 22.5% por debajo del máximo alcanzado en 2019. Los departamentos usados son los de mayor incremento de precio.

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

ALQUILER

Los precios suben 10.4% en noviembre y acumulan +204% en el año

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 282.389 por mes. Sube 10.4% en noviembre y acumula 8 meses consecutivos con incrementos mensuales por arriba del 10% (desde abr'2023). En 2023 el INDEX de alquileres acumula +204%, lo que implica un incremento real de 58%. En los últimos 12 meses acumula +220%, el mayor incremento interanual desde el inicio de la serie (mar'2012).

Saavedra y Retiro son los barrios con mayor incremento interanual. Villa General Mitre es el de menor incremento.

RENTABILIDAD

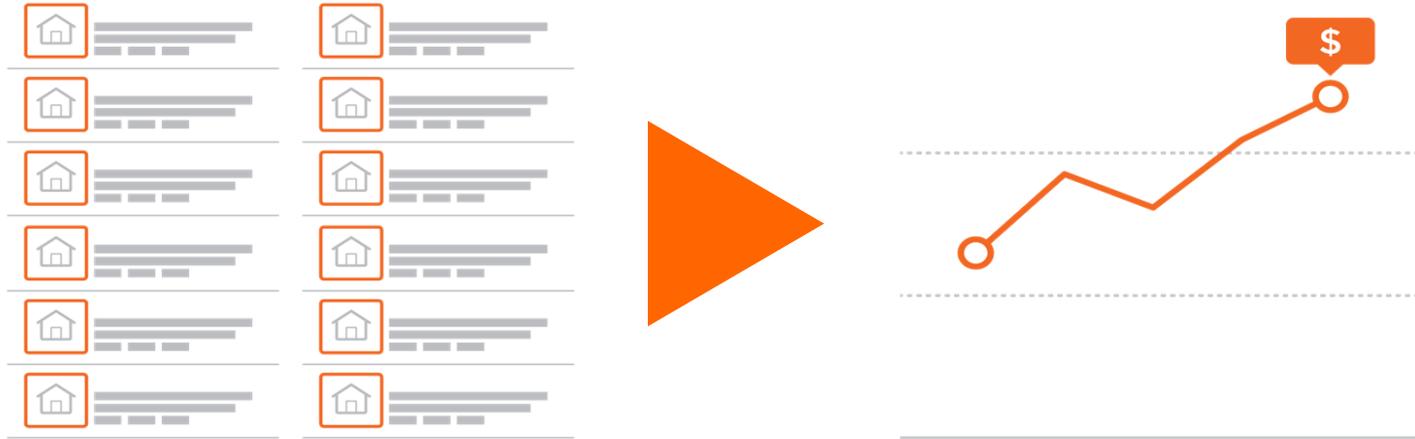
La rentabilidad se ubica en 5.56% bruto anual

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 5.56% anual en noviembre. El indicador se encuentra en niveles similares a los de Q1 2013. Se necesitan 17.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 26% menos de lo requerido un año atrás.

Saavedra y Villa Luro 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

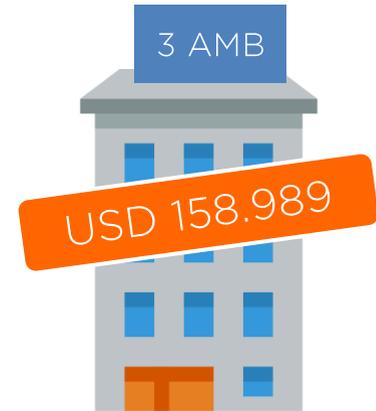
PRECIO 2.266 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.178 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

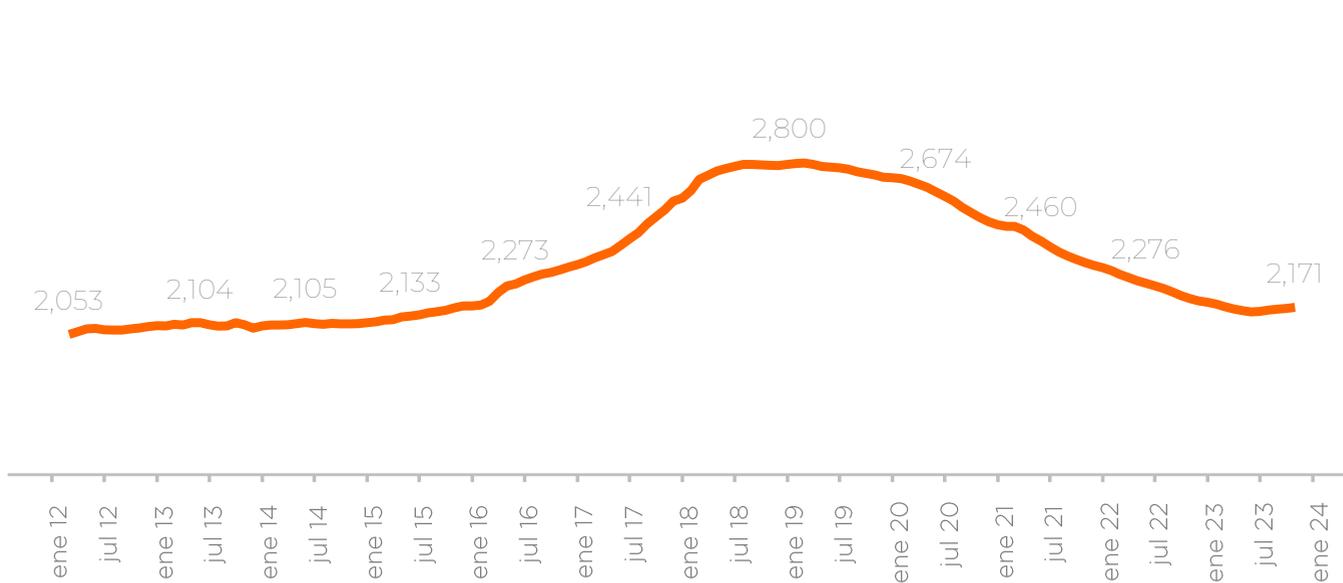
PRECIO 2.163 USD/M2

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 95 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 114 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 158 mil dólares.

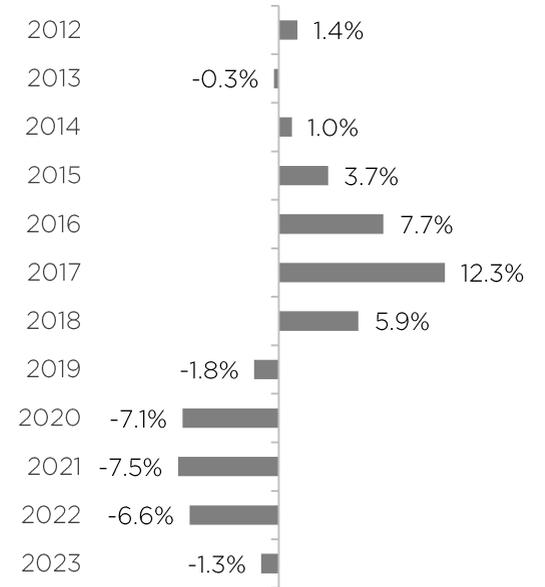
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

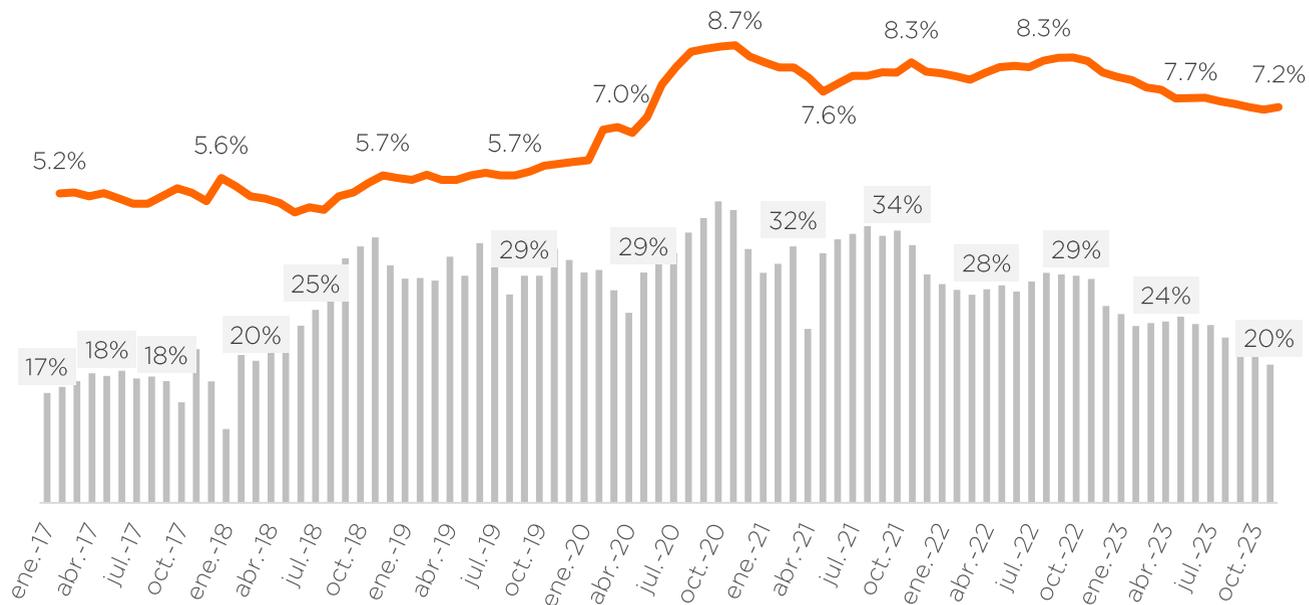


El precio medio en la ciudad sube 0.2% en el mes y se ubica en USD 2.171 por m2, nivel similar al de noviembre 2015. Desde jul'23 se registra un cambio de tendencia, acumulando +0.8% desde entonces. Sin embargo, en 2023 retrocede 1.3% nominalmente. El precio se ubica 22.5% por debajo del máximo alcanzado en 2019. Los departamentos usados son los de mayor incremento de precio.

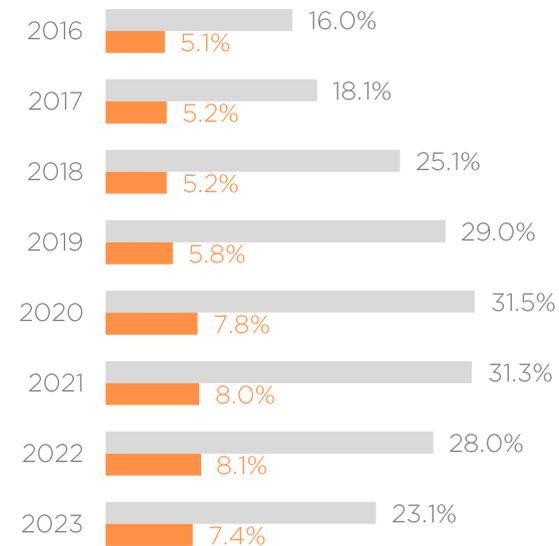
VENTA

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

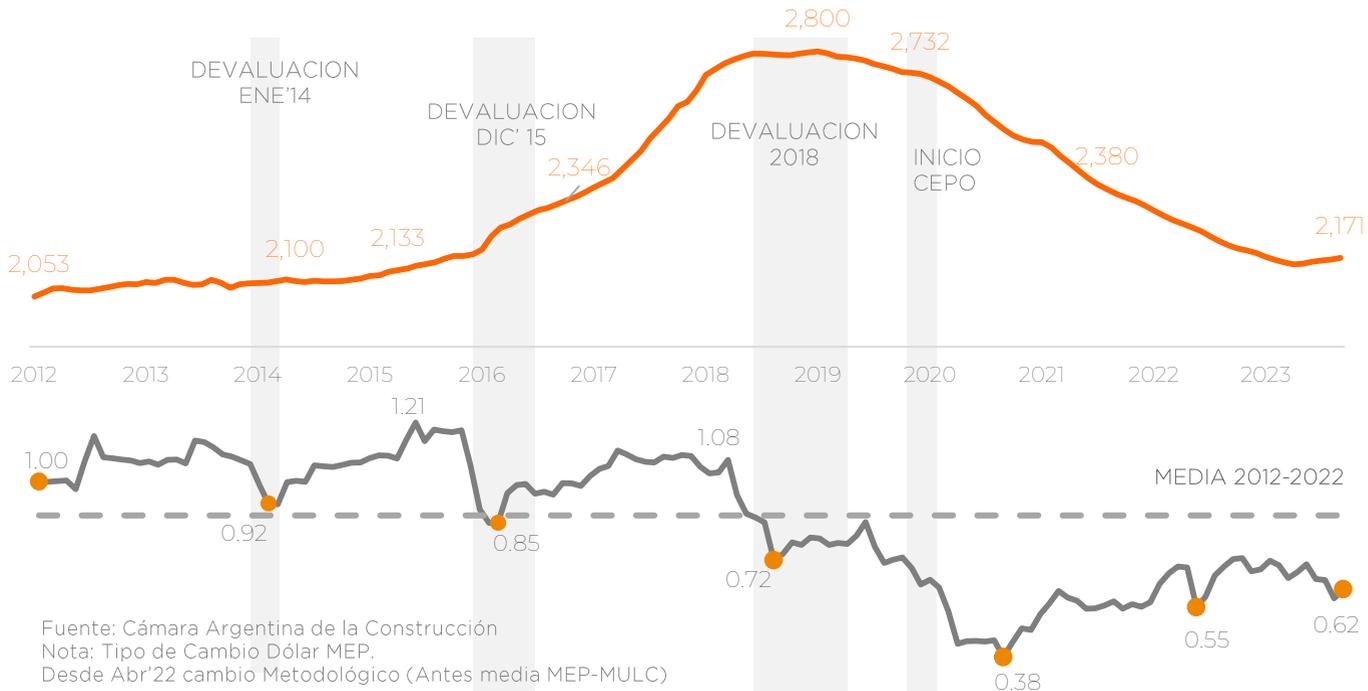


El volumen de deptos. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses cae levemente y se ubica en 20%. El descuento promedio efectuado se mantiene estable en 7.2%. La caída en el volumen de anuncios retasados es uno de los factores que explican el cambio en la tendencia de precio (incremento) registrado desde Jul 2023.

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



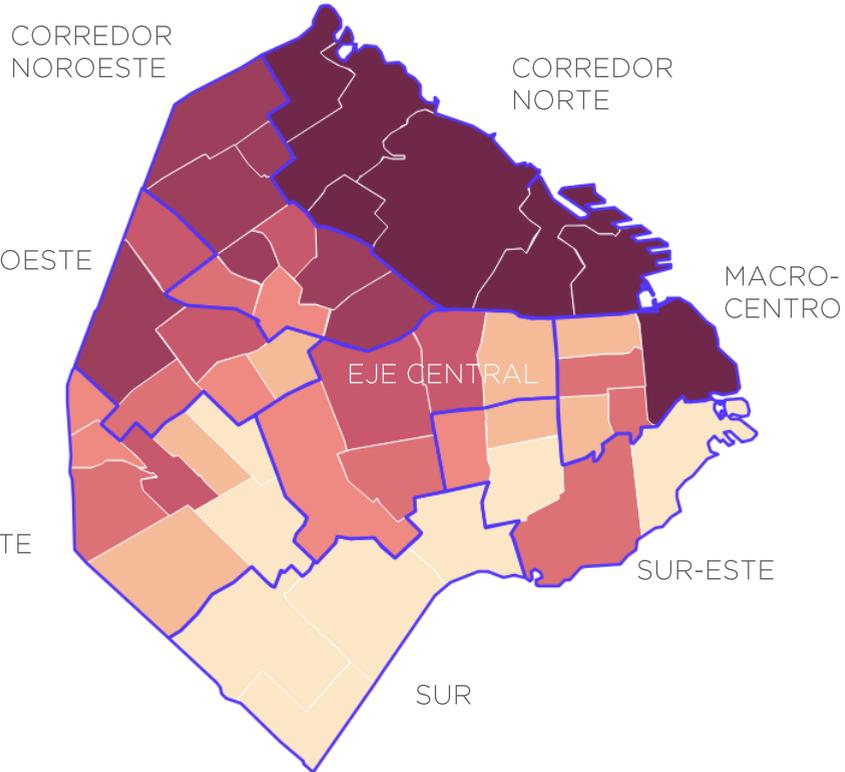
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

Costo de construcción medido en dólares cae 15.3% en 2023 mientras que el precio medio de los deptos. disminuye 1.3%.
 Construir hoy cuesta un 63.2% por encima de Oct 2020 (mínimo de la serie) pero se mantiene 42.8% por debajo de abril 2018 (pre devaluación de administración Macri) y 29.9% por debajo del promedio 2012-2022.

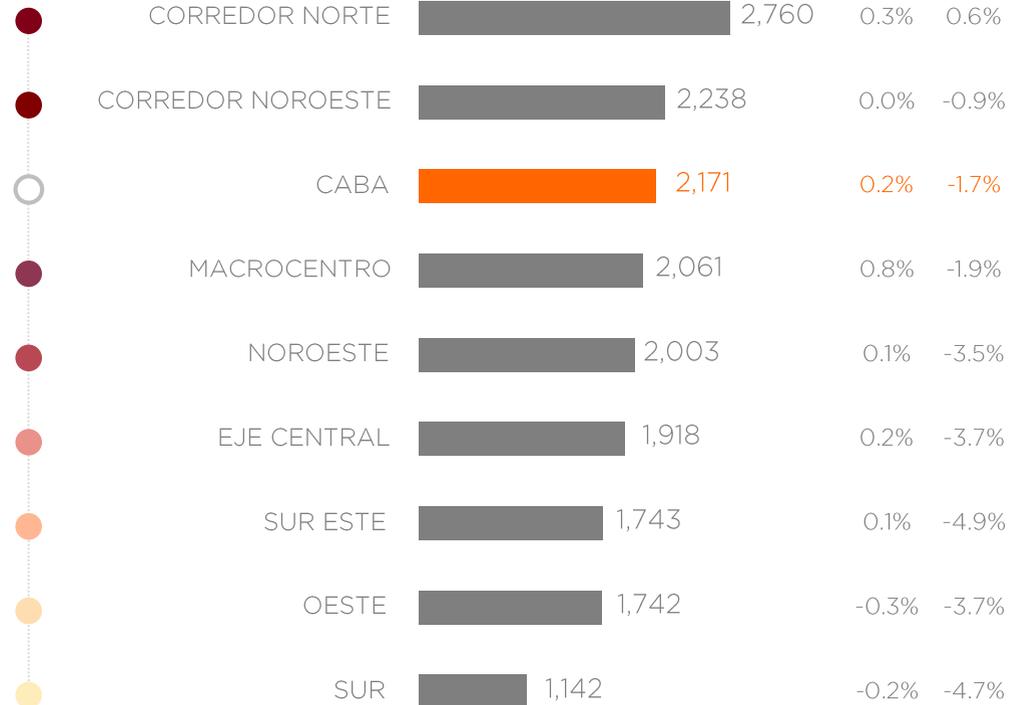
VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

VALORACIÓN
MES ANUAL

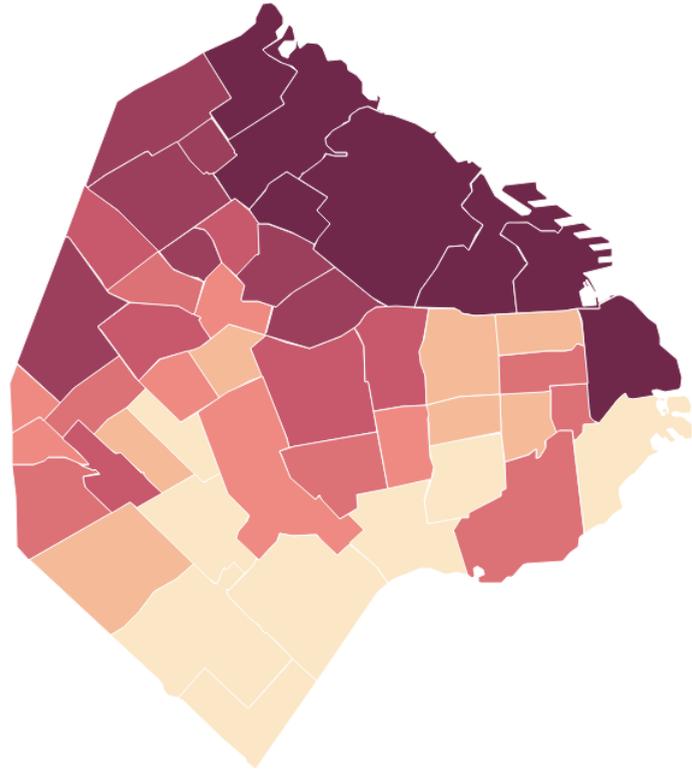


REGIÓN USD/M2



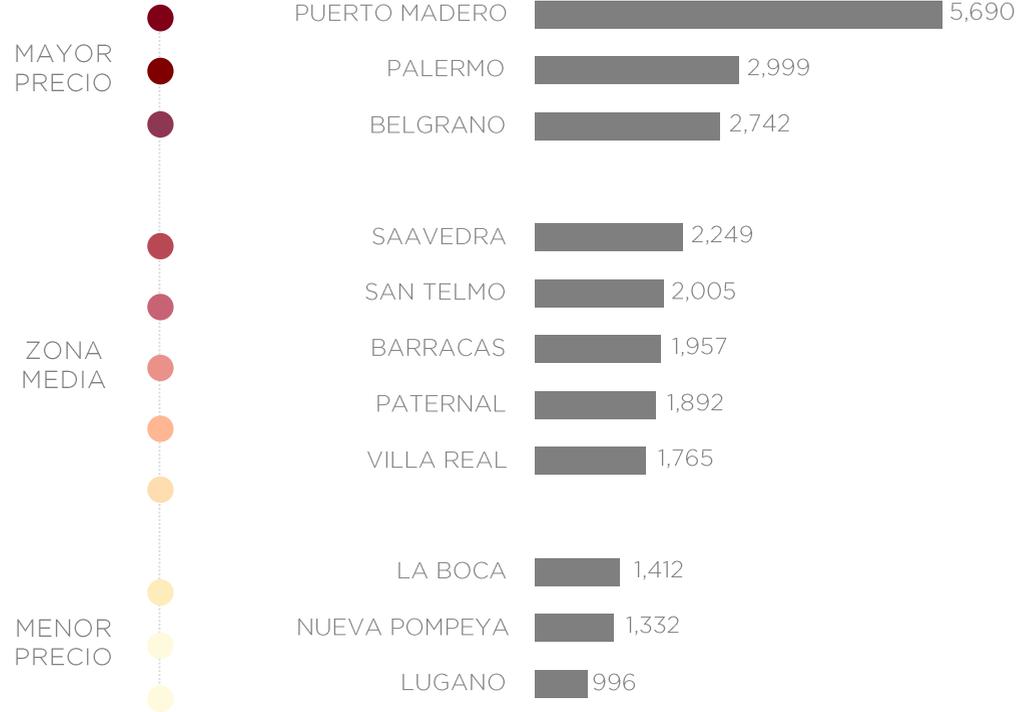
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

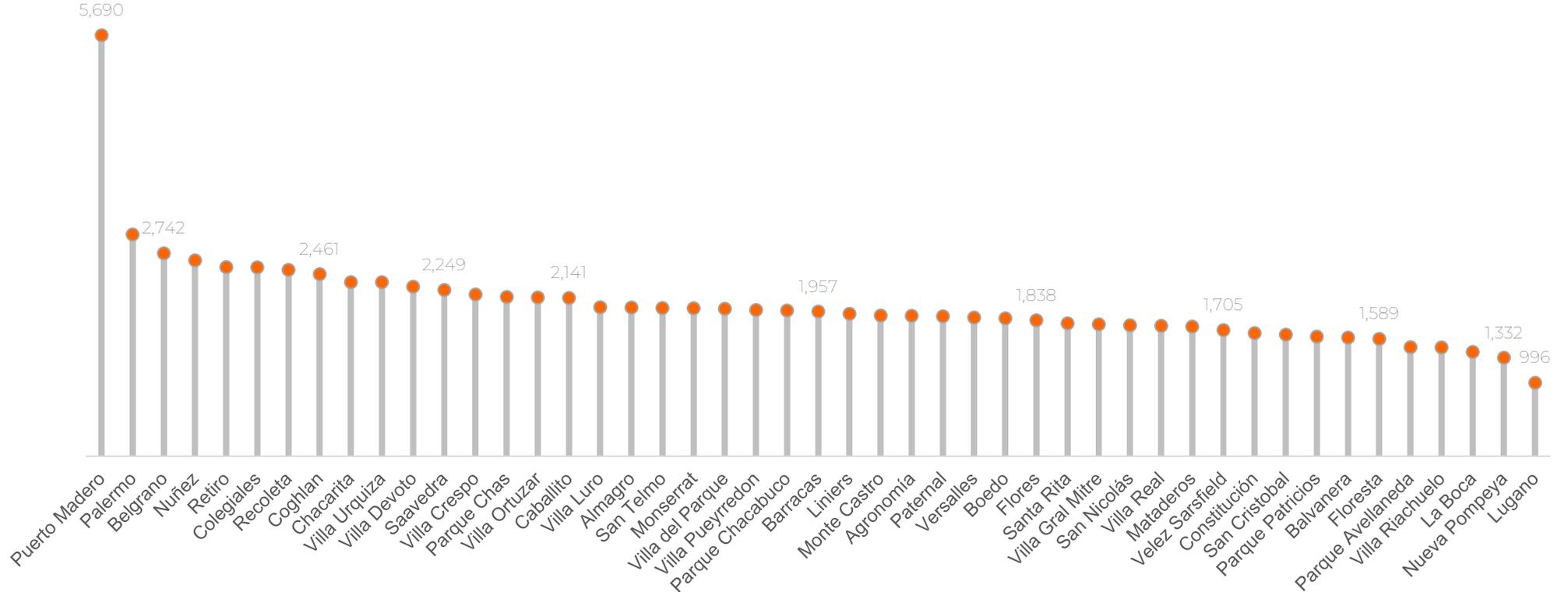


Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.690 por m2 y mínimo en Lugano con USD 996 por m2.

VENTA

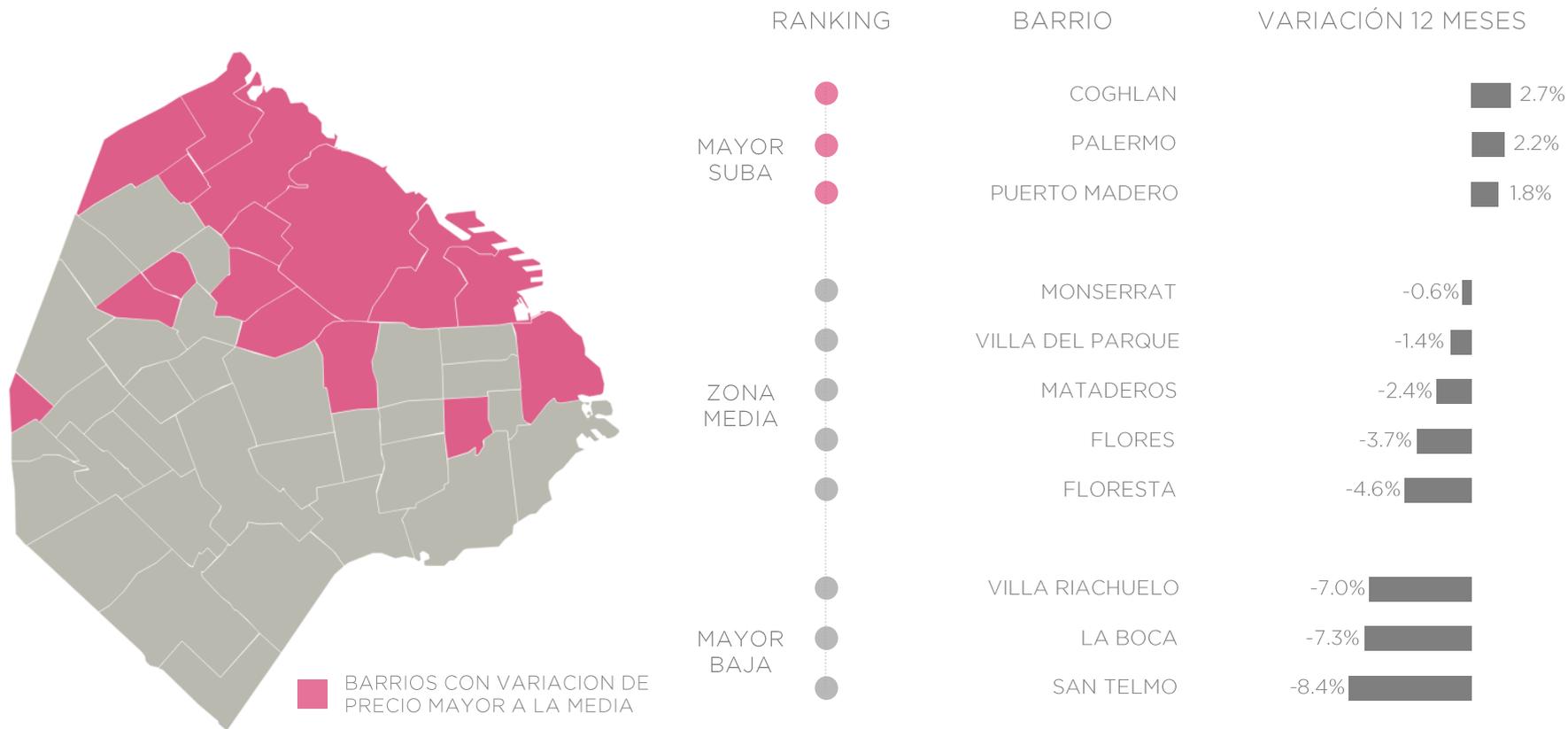
PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



El 19% de los barrios registran suba interanual. El 81% mantiene baja interanual. Los barrios del Norte de la ciudad son los que registran 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



\$ 238.542/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 5.680 \$/M2/MES



\$ 282.389/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 5.379 \$/M2/MES



\$ 391.261/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

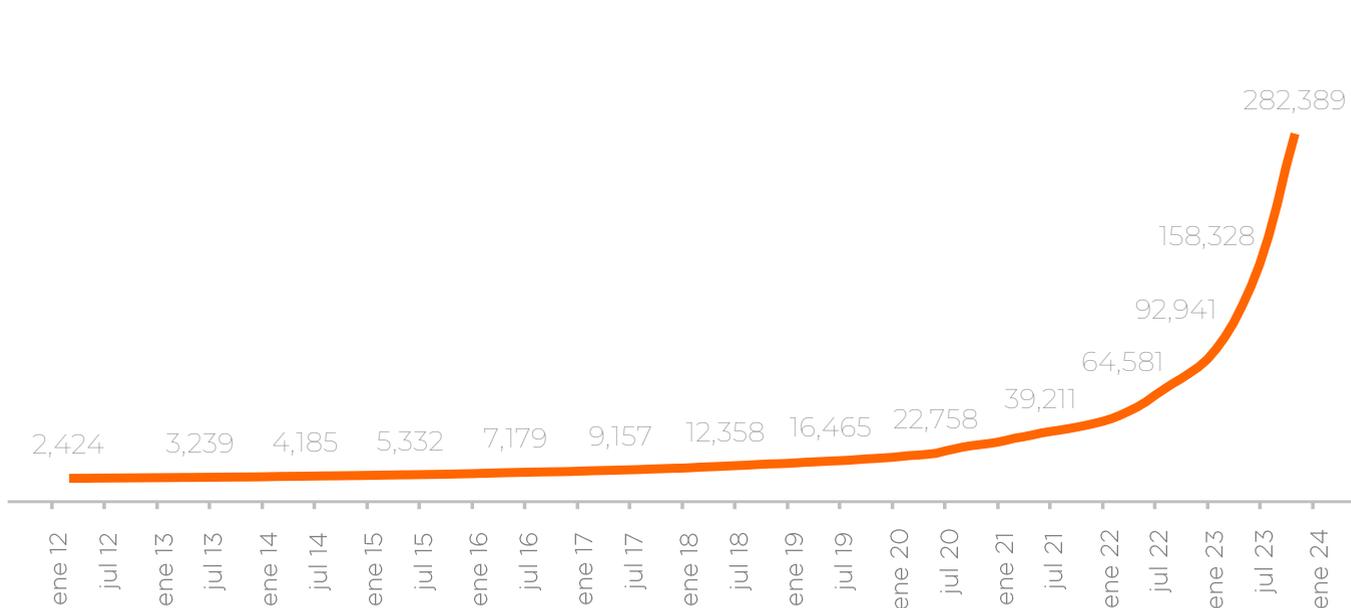
PRECIO 5.323 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 238.542 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 282.389 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 391.261 por mes.

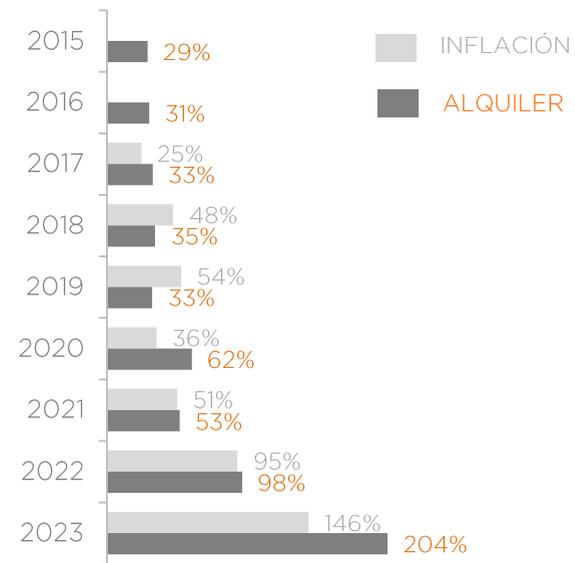
ALQUILER

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 depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 282.389 por mes. Sube 10.4% en noviembre y acumula 8 meses consecutivos con incrementos mensuales por arriba del 10% (desde abr'2023). En 2023 el INDEX de alquileres acumula +204%, lo que implica un incremento real de 58%. En los últimos 12 meses acumula +220%, el mayor incremento interanual desde el inicio de la serie (mar'2012).

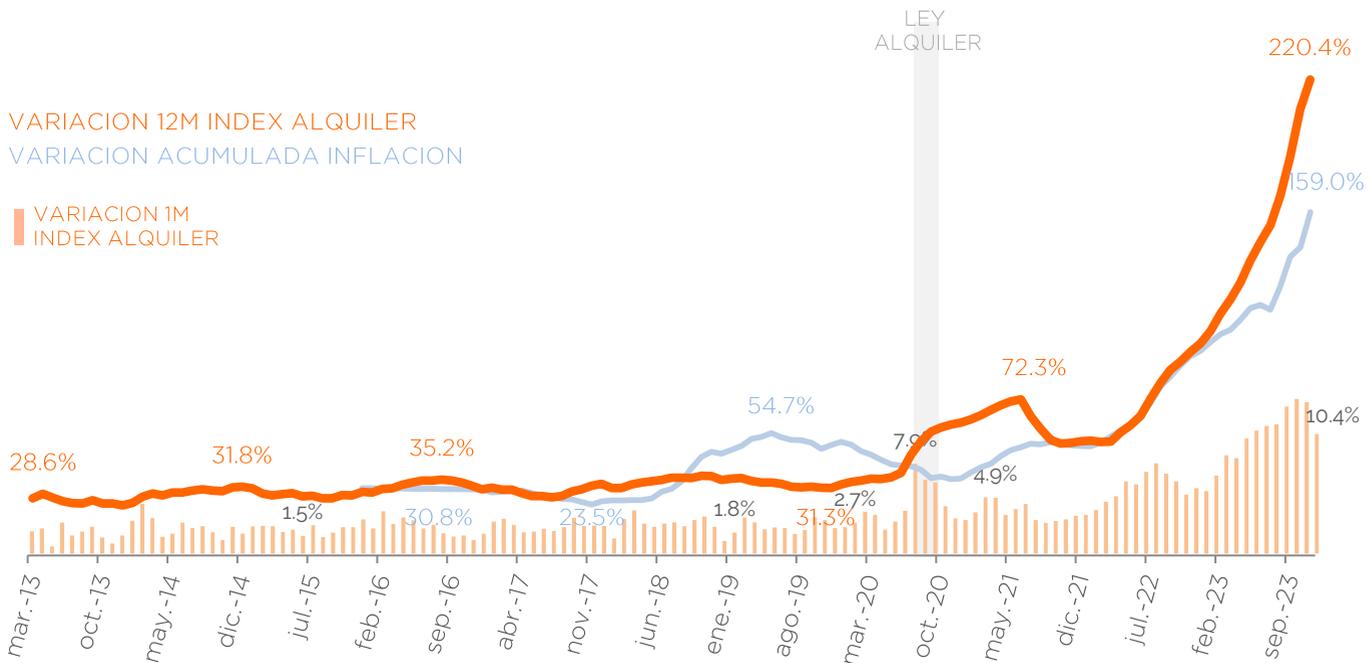
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 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

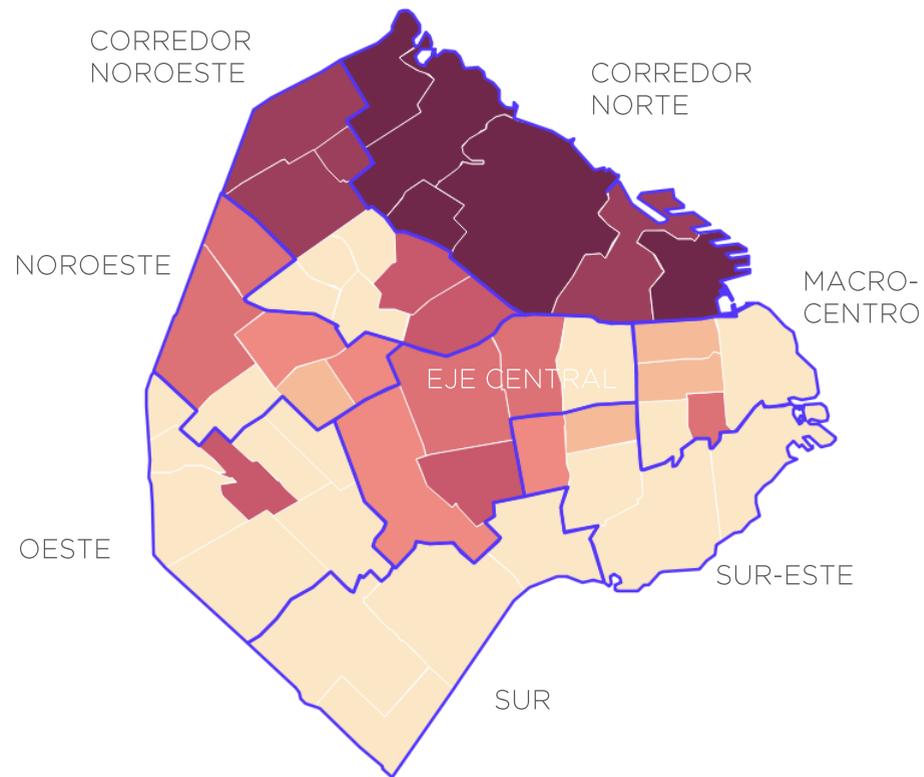


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 220.4% en los últimos doce meses, la máxima registrada desde el inicio de la serie (2012). Supera a la inflación (159.0%) y al ajuste del ICL (126.0%). El incremento mensual (barras naranjas) se desacelera en noviembre, luego de registrar una suba sistemática (aceleración de la suba de precios) desde diciembre 2022.

ALQUILER

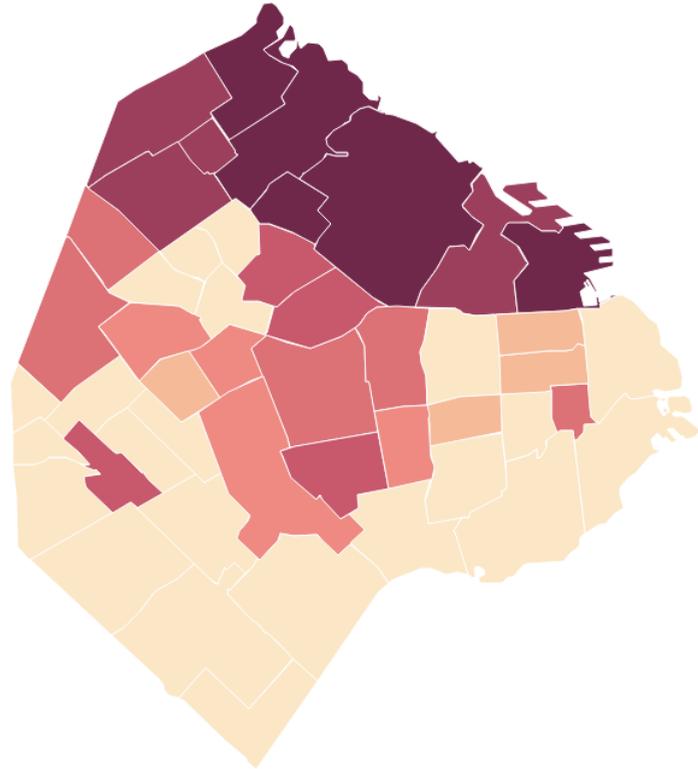
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES ANUAL	
CORREDOR NORTE	414,189	23.5%	313.1%
CORREDOR NOROESTE	366,161	18.2%	290.6%
EJE CENTRAL	310,291	15.0%	290.2%
NOROESTE	302,549	15.0%	254.9%
MACROCENTRO	285,929	19.8%	267.8%
CABA	282,389	10.4%	220.4%
OESTE	275,524	20.5%	287.3%
SUR ESTE	260,001	16.9%	229.9%

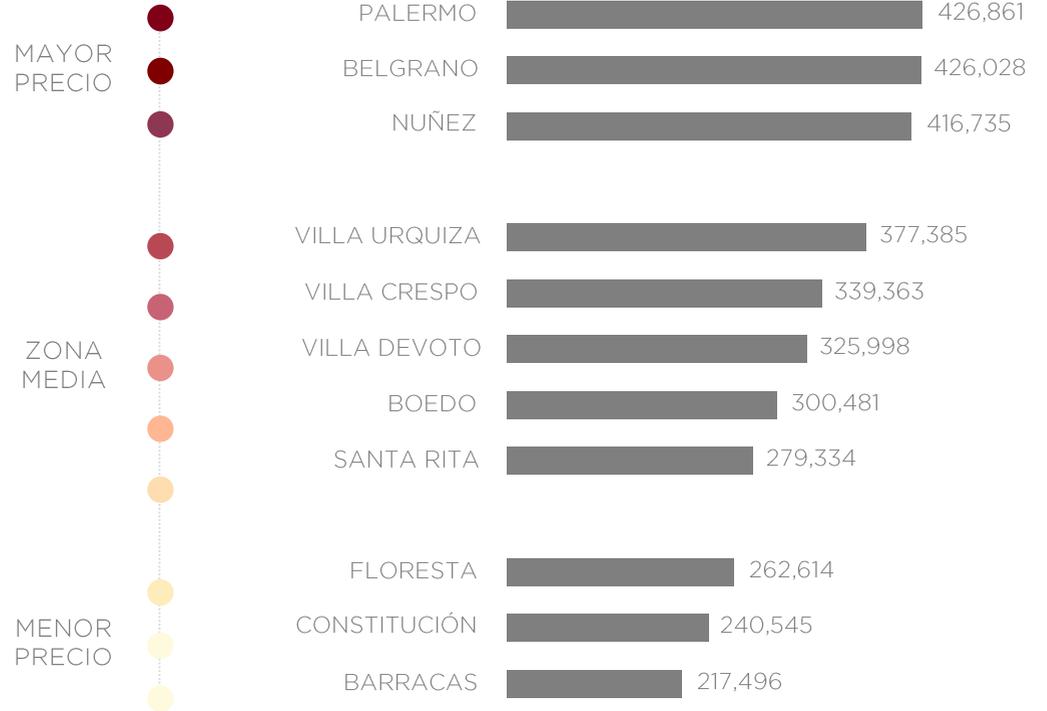
ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

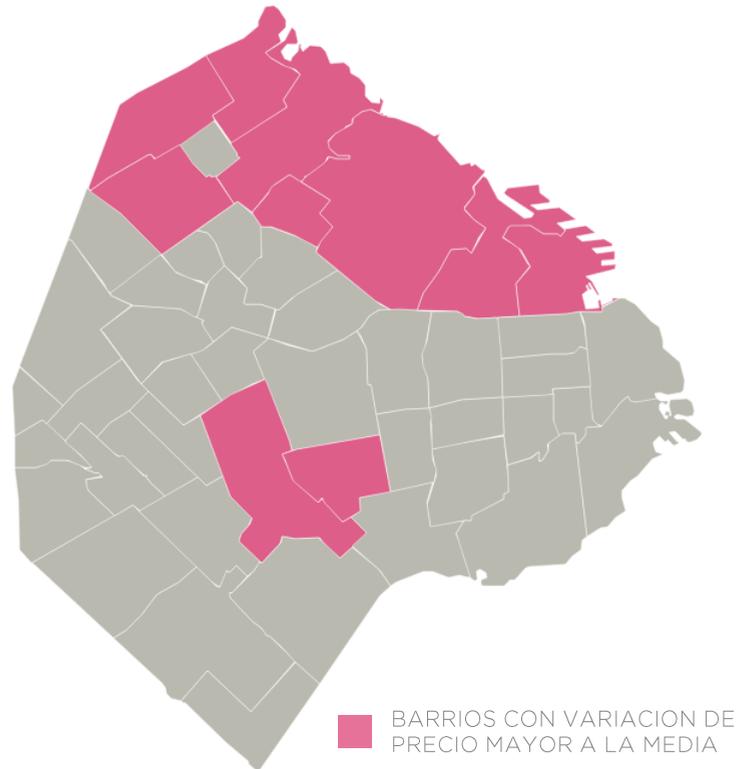
BARRIO ARS/MES



Palermo es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 426.861 por mes. Barracas es el más económico con \$ 217.496 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	SAAVEDRA	347.0%
	RETIRO	345.4%
	BELGRANO	338.6%
ZONA MEDIA	FLORES	300.8%
	CHACARITA	295.8%
	SAN TELMO	289.8%
	MONSERRAT	277.8%
	BALVANERA	268.7%
	MENOR SUBA	CONSTITUCIÓN
BARRACAS		216.0%
VILLA GRAL MITRE		211.1%

Saavedra y Retiro son los barrios con mayor incremento interanual. Villa General Mitre es el de menor incremento.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

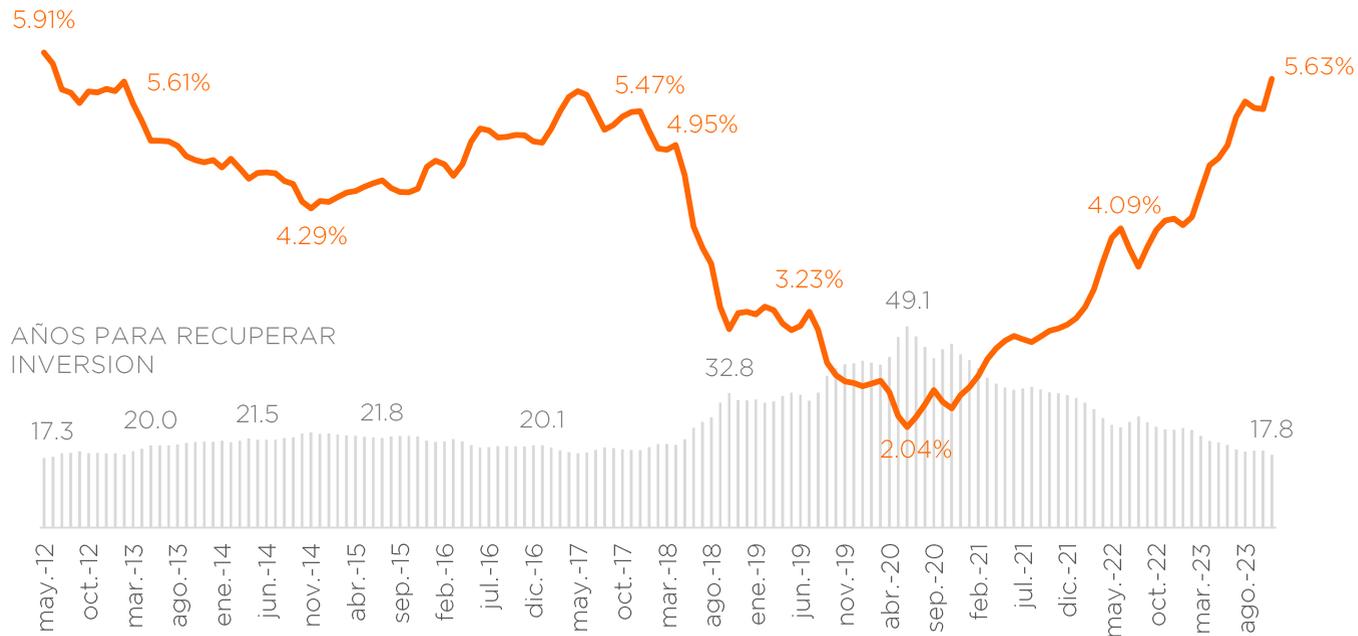
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

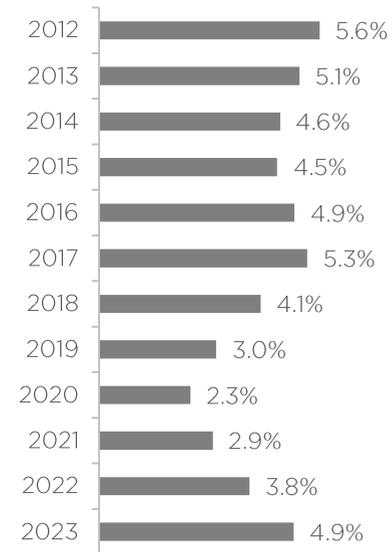
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

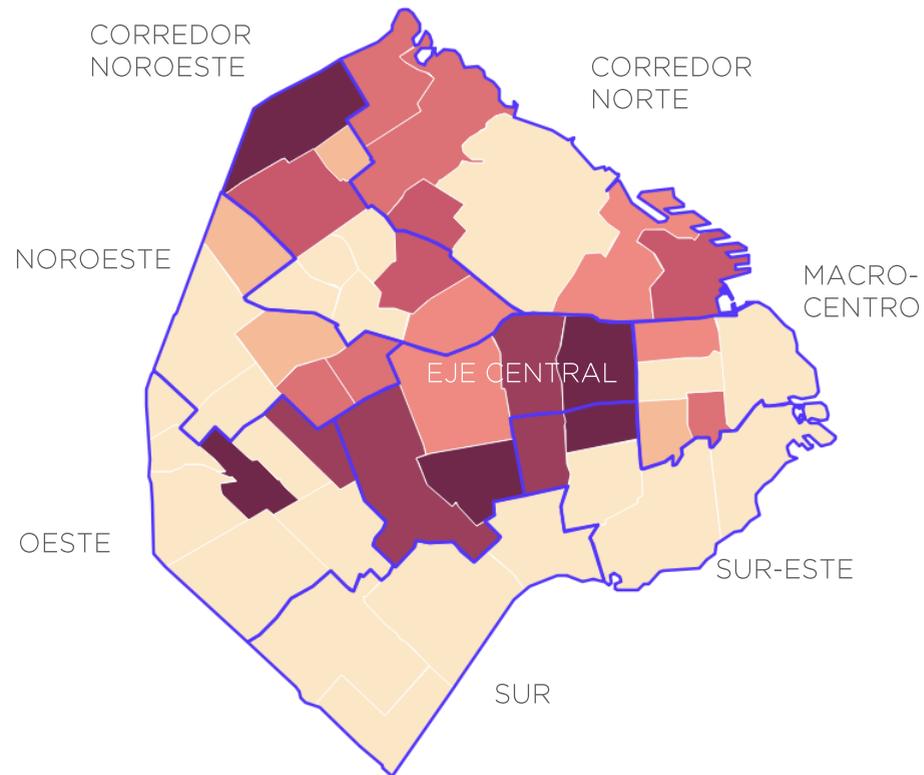


La relación alquiler/precio sube y se ubica en 5.56% anual en noviembre. El indicador se encuentra en niveles similares a los de Q1 2013.

Se necesitan 17.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 26% menos de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

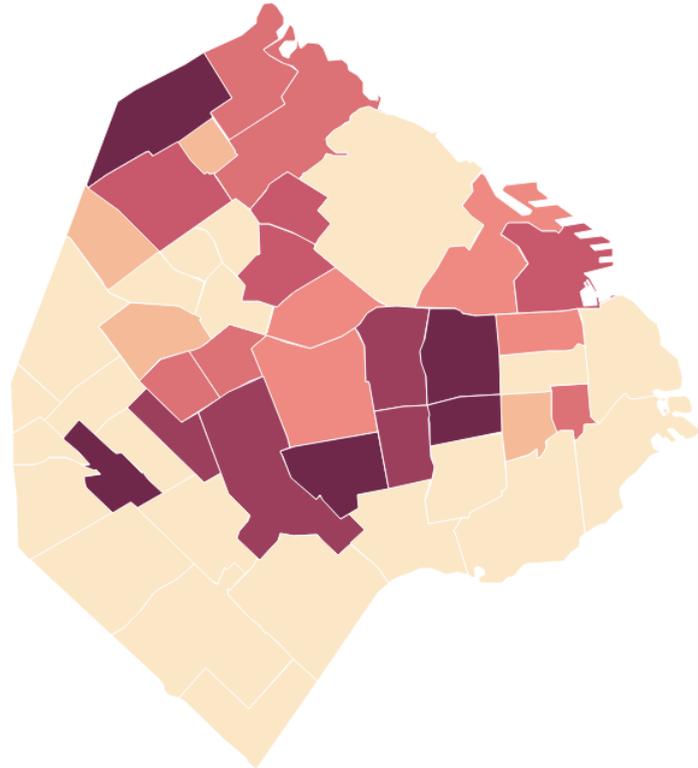
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
CORREDOR NOROESTE	6.1%	▲	▲
EJE CENTRAL	6.0%	▲	▲
OESTE	5.8%	▲	▲
SUR ESTE	5.7%	▲	▲
CABA	5.6%	▲	▲
NOROESTE	5.6%	▲	▲
CORREDOR NORTE	5.6%	▲	▲
MACROCENTRO	5.4%	▲	▲

RENTABILIDAD

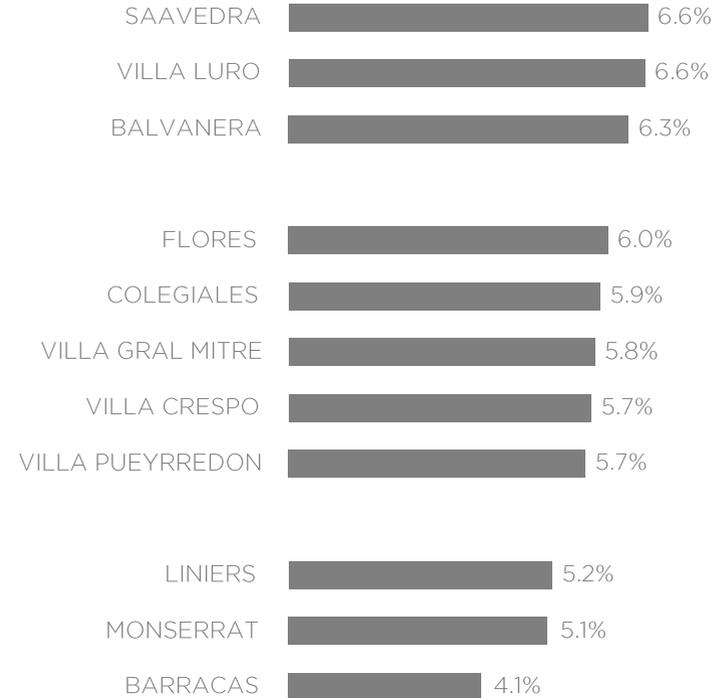
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



RANKING



BARRIO % PRECIO



Saavedra y Villa Luro se ubican como los mejores barrios para inversores que buscan renta.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO
CIUDAD DE BUENOS AIRES