



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO DEPARTAMENTOS EN GBA OESTE Y SUR
OCTUBRE 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Los precios siguen cayendo y acumulan -4.3% en el año

El precio medio de los departamentos en GBA Oeste y Sur se ubica en USD 1.601 por m², cae 0.3% en octubre y acumula 44 meses consecutivos de descenso (desde mar'20). En 2023 el precio acumula una caída nominal de 4.3%. El precio es 25.8% inferior al de GBA Norte (USD 2.157 por m²) y 26.1% inferior al de CABA (USD 2.166 por m²). Desde el máximo de julio 2019 acumula -18.9% en dólares.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 79 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 116 mil dólares.

ALQUILER

Los precios suben 14.6% en octubre y acumulan +156.3% en el año

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes en municipios relevados se ubica en \$ 161.354 por mes, sube 14.6% en octubre. En 2023 acumula +156.3%, lo que en términos reales implica un aumento de 33.6%. El precio de alquiler es 25% inferior al de GBA Norte (\$ 216.581 por mes) y 37% inferior al de CABA (\$ 255.685 por mes). Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio de alquiler.

Wilde es el barrio con oferta más cara, \$ 203.863 por mes. Merlo es el más económico, \$ 89.156 por mes.

RENTABILIDAD

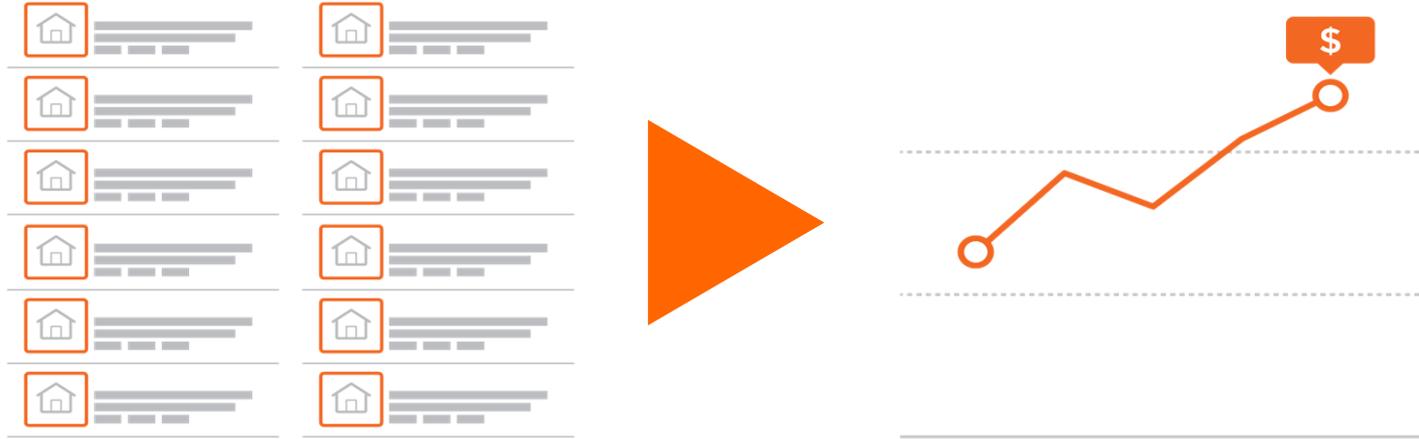
El retorno se ubica en 3.22% anual, retrocede levemente en octubre

La relación alquiler/precio retrocede levemente y se ubica en 3.22% anual. Se necesitan 31.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 1% menos que un año atrás.

Ciudadela es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Merlo es el de menor retorno bruto.

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

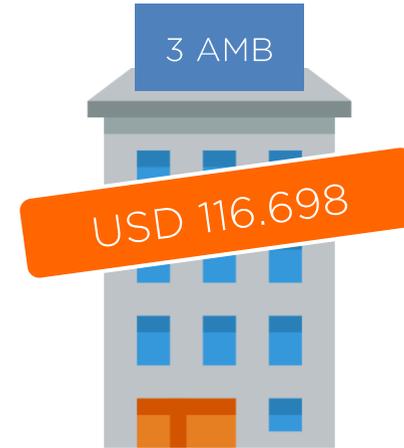
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.591 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.610 USD/M2

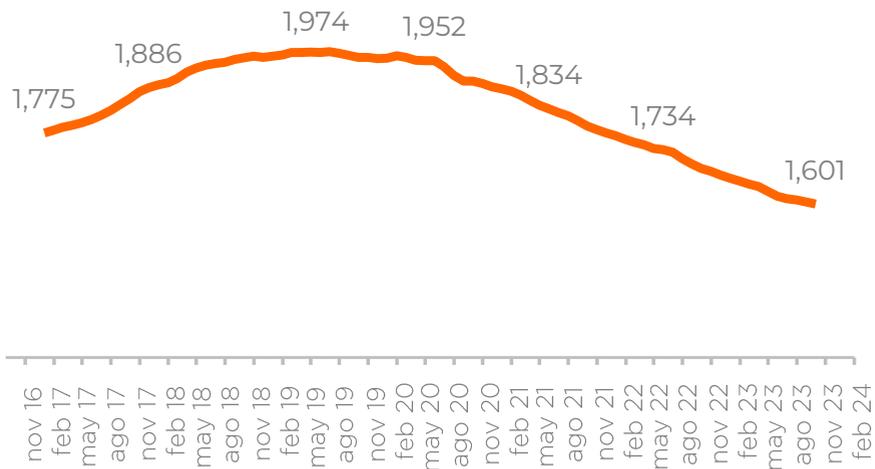
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 79 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 116 mil dólares.

VENTA

PRECIO MEDIO DE GBA OESTE Y SUR. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION EN USD	-11.2%	-21.2%	-21.5%
GBA OESTE INDEX	-0.3%	-4.3%	-5.2%
CAC EN USD	-11.2%	-20.8%	-17.4%

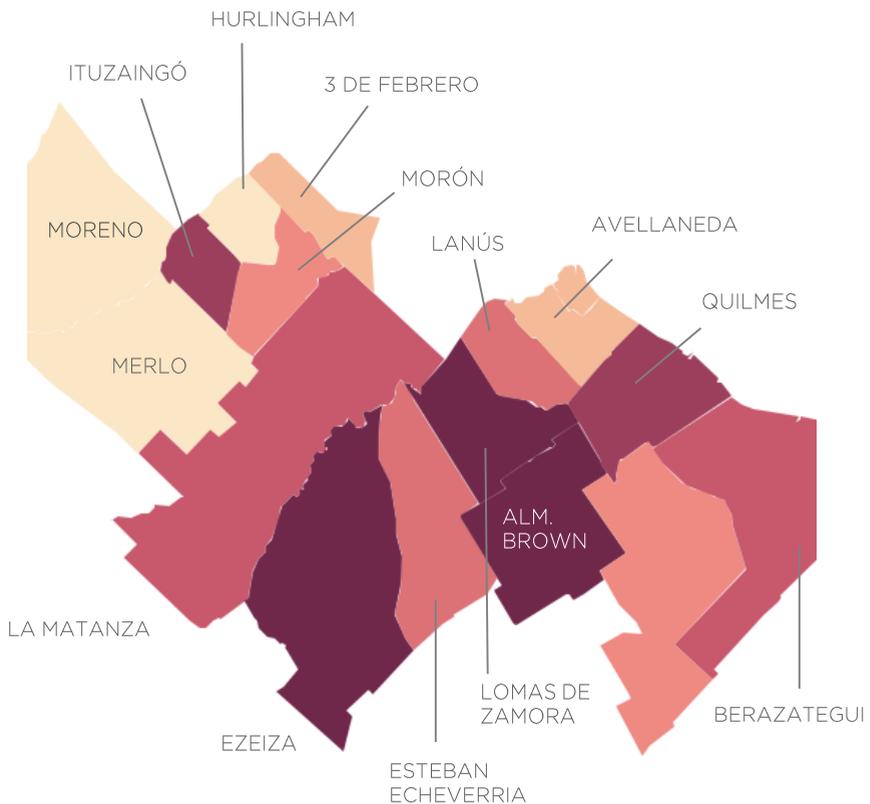
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos en GBA Oeste y Sur se ubica en USD 1.601 por m2, cae 0.3% en octubre y acumula 44 meses consecutivos de descenso (desde mar'20). En 2023 el precio acumula una caída nominal de 4.3%. El precio es 25.8% inferior al de GBA Norte (USD 2.157 por m2) y 26.1% inferior al de CABA (USD 2.166 por m2). Desde el máximo de julio 2019 acumula -18.9% en dólares.

VENTA

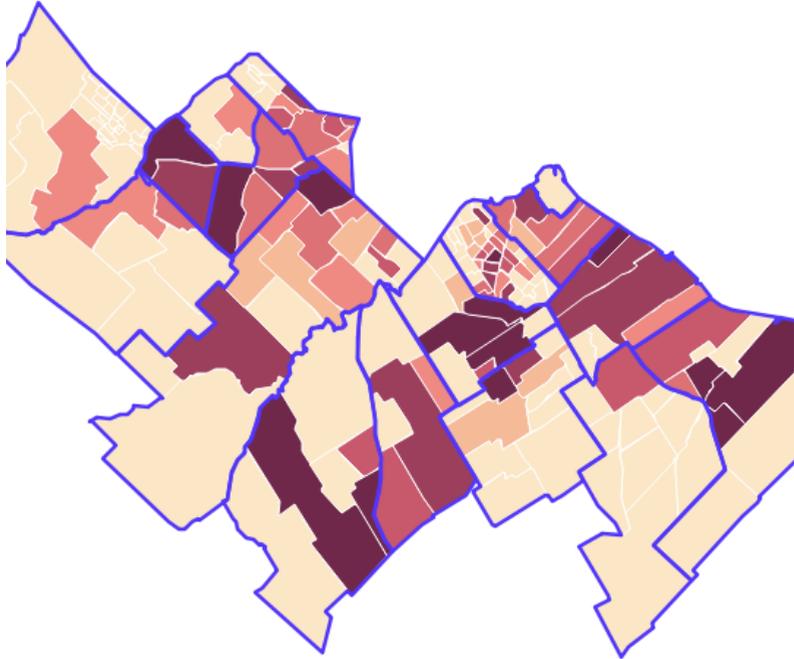
PRECIO SEGÚN MUNICIPIO DE GBA OESTE Y SUR



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
LOMAS DE ZAMORA	1,924	-0.1%	-4.5%
ALMIRANTE BROWN	1,909	0.1%	-1.7%
EZEIZA	1,792	-0.4%	-2.2%
QUILMES	1,740	-0.9%	-3.1%
ITUZAINGÓ	1,687	0.4%	-4.8%
BERAZATEGUI	1,657	-0.3%	-4.0%
GBA OESTE	1,601	-0.3%	-5.2%
LA MATANZA	1,593	-0.9%	-6.8%
LANÚS	1,576	-0.4%	-4.0%
ESTEBAN ECHEVERRÍA	1,515	0.5%	-5.1%
MORÓN	1,507	-0.1%	-7.2%
FLORENCIO VARELA	1,455	-1.4%	-10.8%
AVELLANEDA	1,450	0.0%	-4.7%
TRES DE FEBRERO	1,424	-0.3%	-6.9%
MERLO	1,299	0.3%	-2.9%
MORENO	1,252	0.1%	-1.2%
HURLINGHAM	1,078	-0.4%	1.0%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



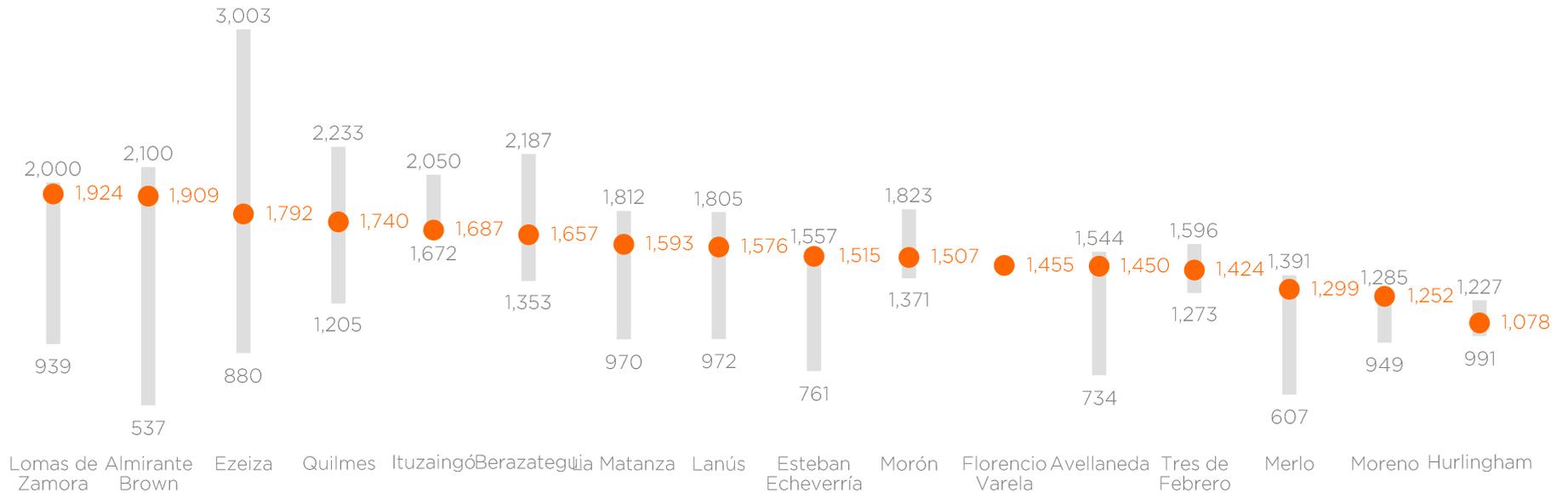
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	TRISTÁN SUÁREZ	3,003
	DON BOSCO	2,233
	RANELAGH	2,187
ZONA MEDIA	VILLA REMEDIOS DE ESCALADA	1,578
	FLORENCIO VARELA	1,466
	VILLA ATLÁNTIDA	1,376
	LOMAS DEL MIRADOR	1,298
	VILLA ANGÉLICA	1,148
	LIBERTAD	607
MENOR PRECIO	DON ORIONE	592
	SAN JOSE	537

Tristán Suárez es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.003 por m2. San José es el más económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE GBA OESTE Y SUR

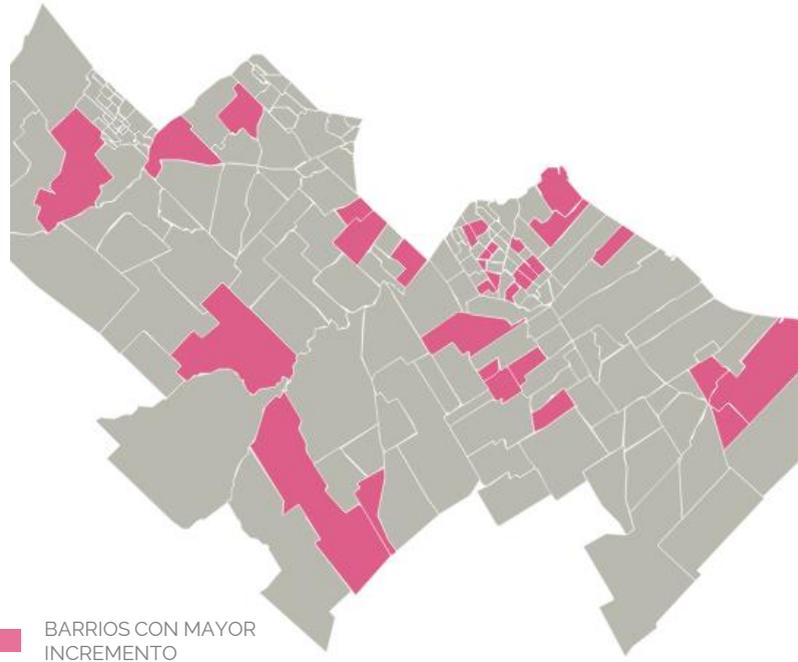
PRECIOS MEDIOS DE LAS **MUNICIPIO**. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



Lomas de Zamora es el municipio con mayor precio medio. Ezeiza es el municipio con mayor amplitud de precio.
 Hurlingham se mantiene como el municipio con menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA DE LOS TRABAJADORES	24.0%
	TRISTÁN SUÁREZ	22.5%
	GONZÁLEZ CATÁN	21.7%
ZONA MEDIA	LOMAS DEL MIRADOR	-1.6%
	BERNAL	-3.7%
	GLEW	-4.8%
	RAFAEL CASTILLO	-5.5%
	VILLA DOMINICO	-7.1%
MAYOR DESCENSO	SOURIGUES	-16.0%
	LLAVALLOL	-16.6%
	LIBERTAD	-23.1%

La mayoría de los barrios relevados registran baja de precio interanual. Libertad es el de mayor descenso de precio: -23.1%

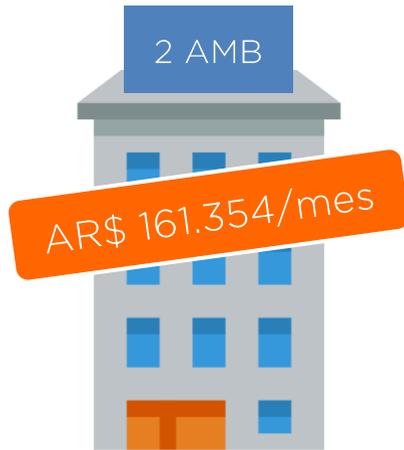
02

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 3.227 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.886 \$/M2/MES

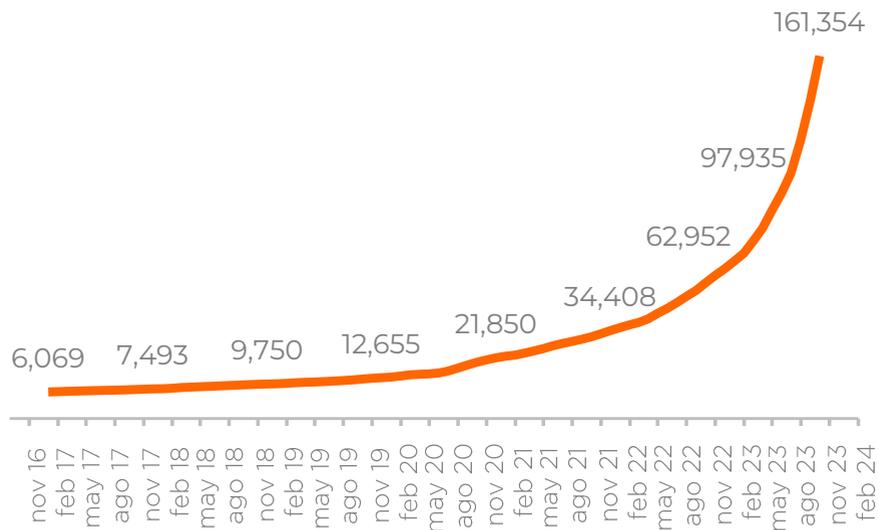
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 161.354 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 209.253 pesos por mes.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE MUNICIPIOS SELECCIONADOS. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2023	ANUAL
INFLACION	9.5%	122.7%	145.5%
GBA OESTE INDEX	14.6%	156.3%	185.9%

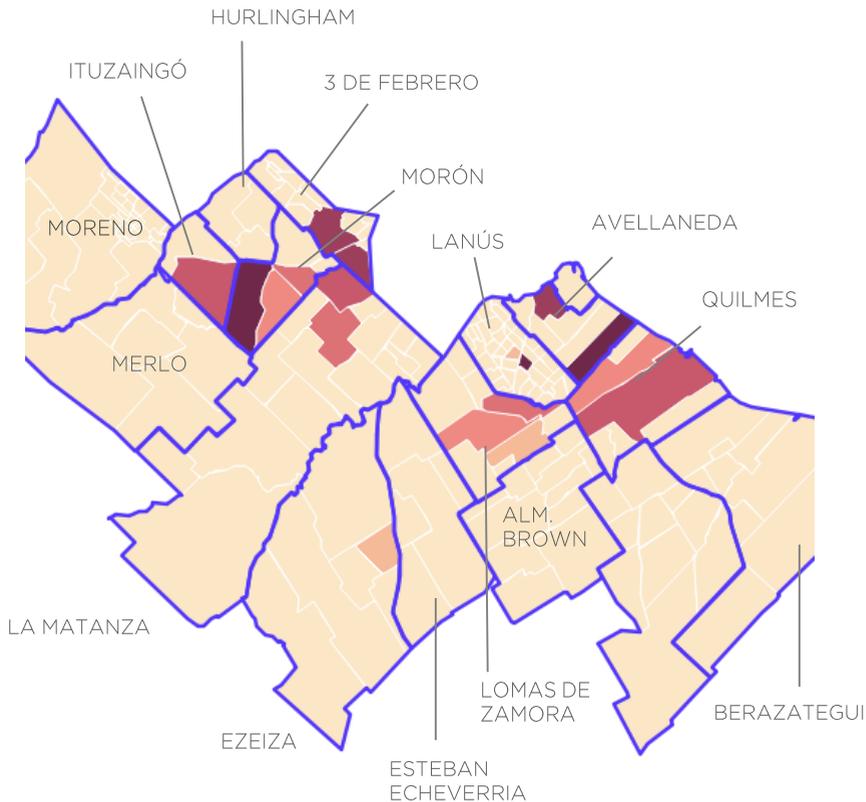
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Nota: Promedio expone precio medio de Pilar, Tigre, San Isidro y Vicente López

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes en municipios relevados se ubica en \$ 161.354 por mes, sube 14.6% en octubre. En 2023 acumula +156.3%, lo que en términos reales implica un aumento de 33.6%. El precio de alquiler es 25% inferior al de GBA Norte (\$ 216.581 por mes) y 37% inferior al de CABA (\$ 255.685 por mes). Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio de alquiler.

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

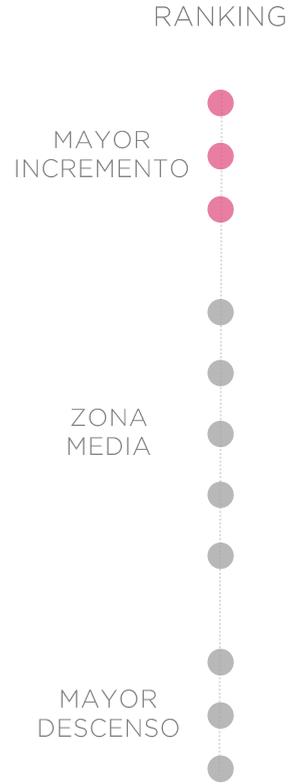
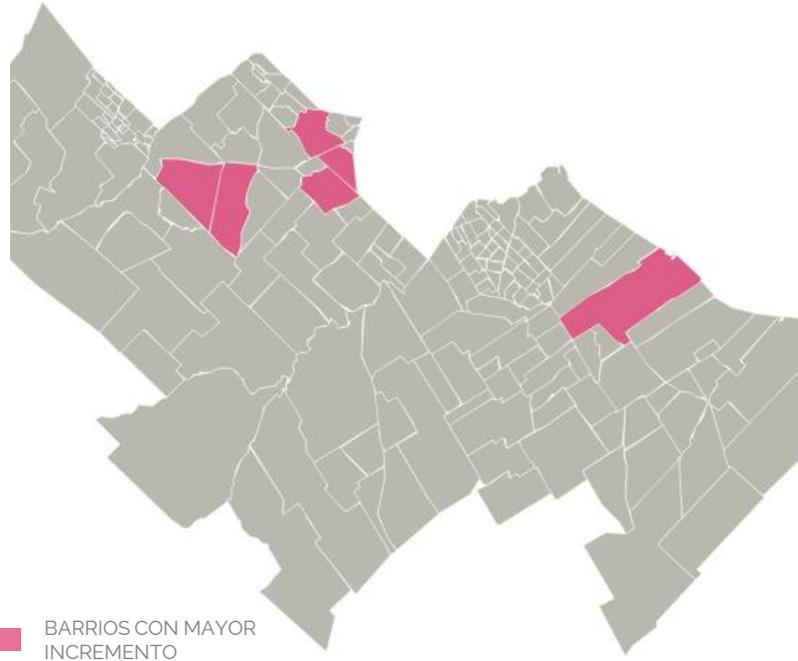


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	WILDE	203,863
	VILLA GENERAL PAZ	202,894
	CASTELAR	196,261
ZONA MEDIA	CASEROS	184,856
	QUILMES	174,035
	HAEDO	167,950
	BERNAL	160,313
	LANÚS	151,231
MENOR PRECIO	VILLA LUZURIAGA	137,498
	MORENO	119,850
	MERLO	89,156

Wilde es el barrio con oferta más cara, \$ 203.863 por mes. Merlo es el más económico, \$ 89.156 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
CIUDEDELA	225.2%
QUILMES	212.2%
CASEROS	211.9%
SAN JUSTO	189.9%
LOMAS DE ZAMORA	185.1%
VILLA LUZURIAGA	168.6%
BERNAL	146.1%
TEMPERLEY	114.1%
EZEIZA	113.1%
MERLO	109.6%

Ciudadela es el barrio con mayor incremento interanual, +225.2%. Merlo es el de menor incremento, +109.6%.

03

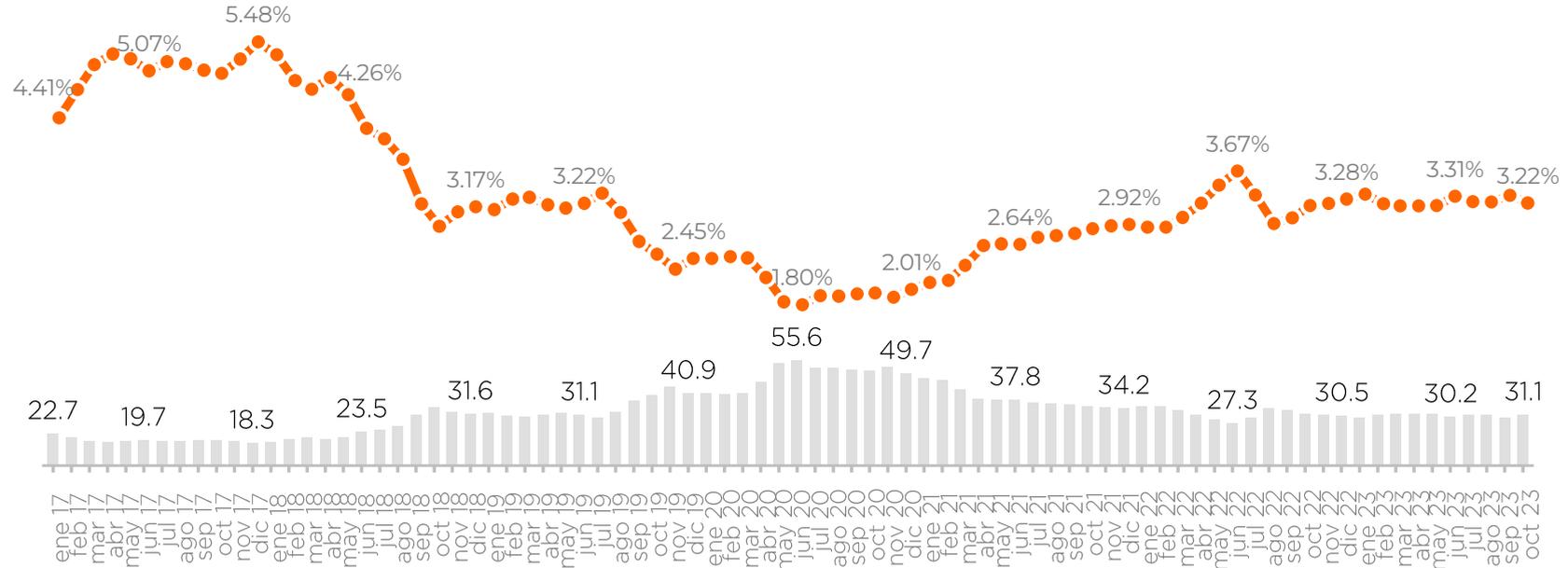
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



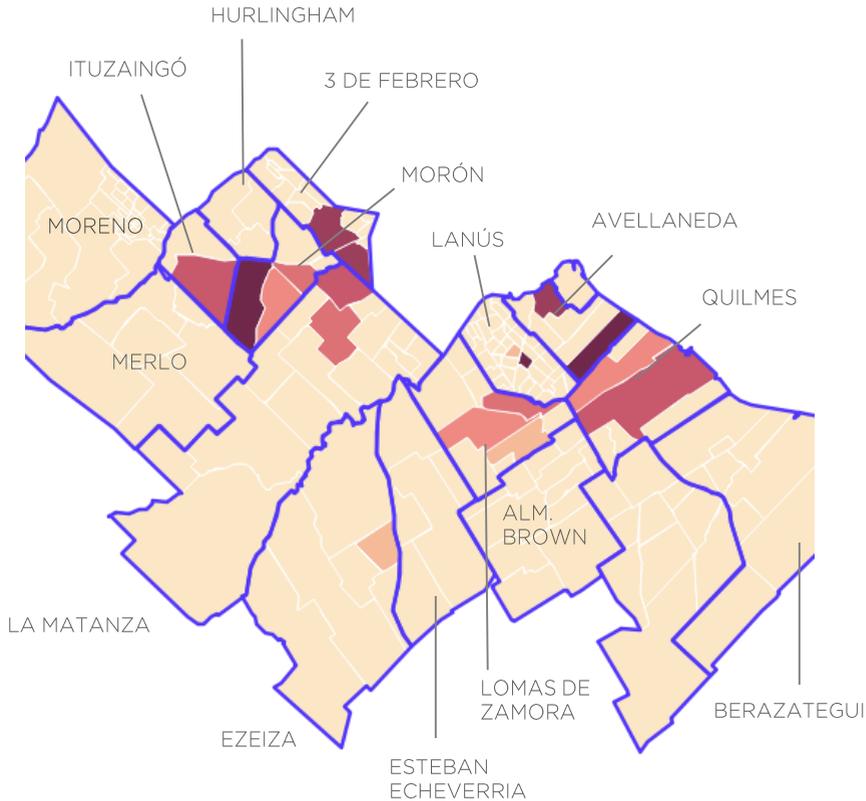
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler/precio retrocede levemente y se ubica en 3.22% anual.

Se necesitan 31.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 1% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	CIUDADELA	5.8%
	WILDE	5.6%
	VILLA GENERAL PAZ	5.3%
ZONA MEDIA	AVELLANEDA	5.1%
	CASTELAR	4.4%
	VILLA LUZURIAGA	4.3%
	EZEIZA	4.0%
	MORENO	3.8%
MENOR PRECIO	LOMAS DE ZAMORA	3.1%
	TEMPERLEY	3.1%
	MERLO	2.8%

Ciudadela es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Merlo es el de menor retorno bruto.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO