



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
DICIEMBRE 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio cayó 1.0% en 2023 y registra 5 años consecutivos de caída

El precio medio en la ciudad sube 0.3% en diciembre y se ubica en USD 2.177 por m². En el segundo semestre de 2023 registró un cambio de tendencia, acumulando +1.2% en el período. Sin embargo, en 2023 acumuló un retroceso de 1.0%, menor al de 2022 (-6.6%), registrando 5 años consecutivos de descenso. Actualmente el precio medio se ubica 22.3% por debajo del máximo alcanzado en 2019.

En 2022 el 83% de los barrios registró baja de precio cada mes. En diciembre 2023 el 65% de los barrios registra suba de precio mensual.

ALQUILER

Los precios subieron 18.6% en diciembre y acumularon +260% en 2023

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 334.888 por mes. Sube 18.6% en diciembre registrando el mayor incremento mensual desde el inicio de la serie (mar'12). En 2023 el INDEX de alquileres acumuló incremento de 260%, 2.65 veces más que en 2022 (+98%) y 69 p.p. por arriba de la inflación. Los departamentos grandes fueron los de mayor incremento de precio en 2023.

Saavedra y Núñez son los barrios con mayor incremento interanual. Monte Castro es el de menor incremento.

RENTABILIDAD

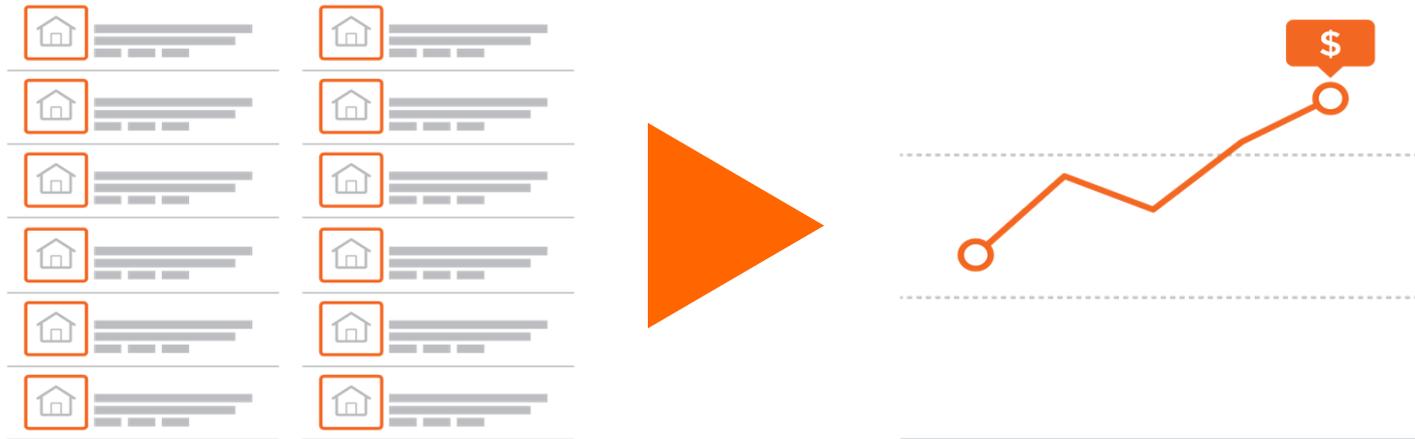
La rentabilidad se ubica en 5.75% bruto anual

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 5.75% anual en diciembre. El indicador se encuentra en niveles similares a los de Q2 2012. Se necesitan 17.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 27% menos de lo requerido un año atrás.

Chacarita y Balvanera 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

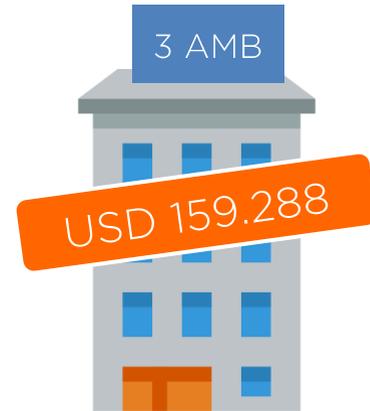
PRECIO 2.275 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.187 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

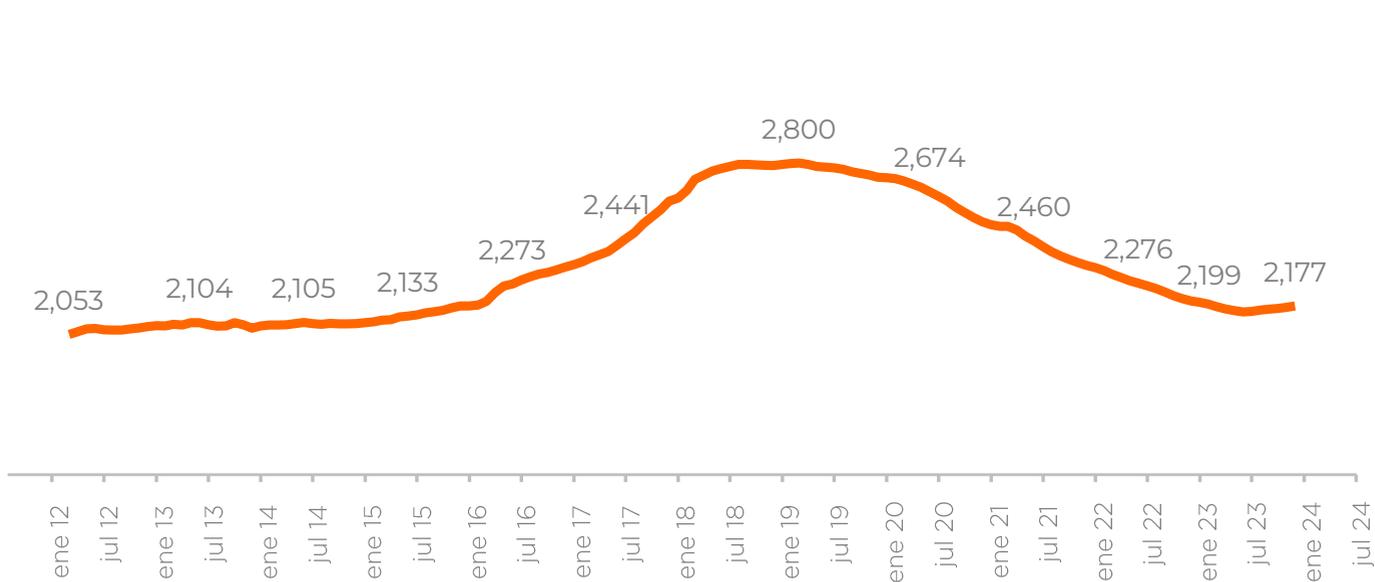
PRECIO 2.167 USD/M2

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 159 mil dólares.

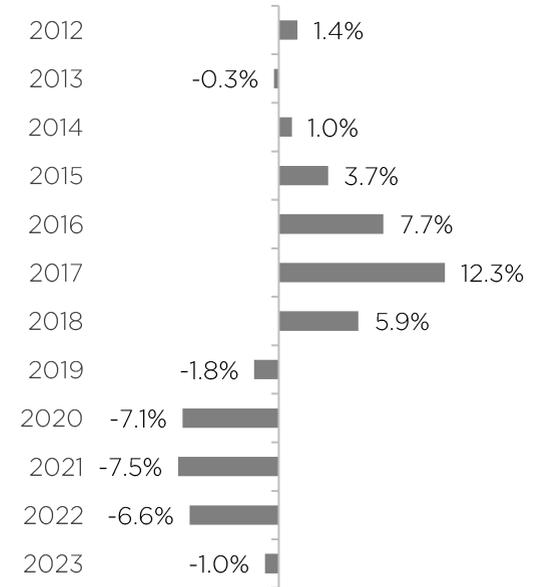
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

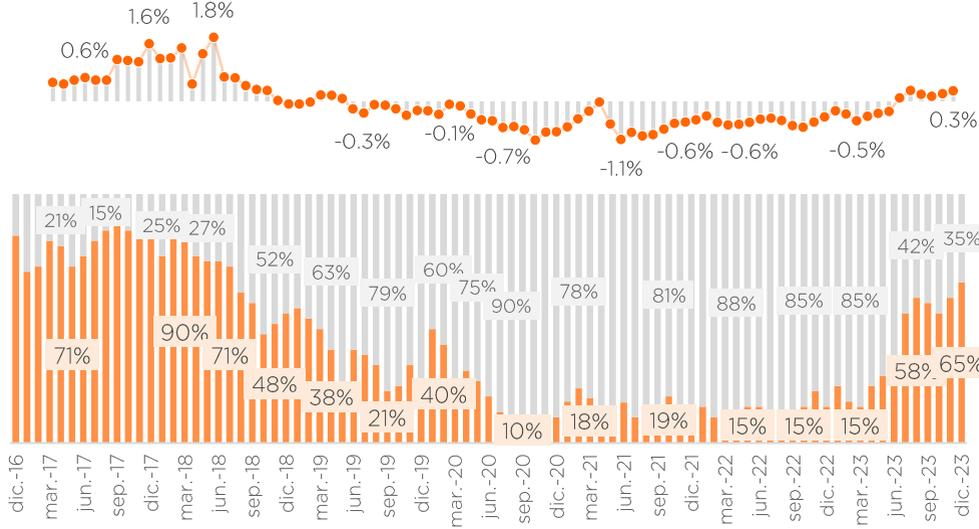


El precio medio en la ciudad sube 0.3% en diciembre y se ubica en USD 2.177 por m2. En el segundo semestre de 2023 registró un cambio de tendencia, acumulando +1.2% en el período. Sin embargo, en 2023 acumuló un retroceso de 1.0%, menor al de 2022 (-6.6%), registrando 5 años consecutivos de descenso. Actualmente el precio medio se ubica 22.3% por debajo del máximo alcanzado en 2019.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD

VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo

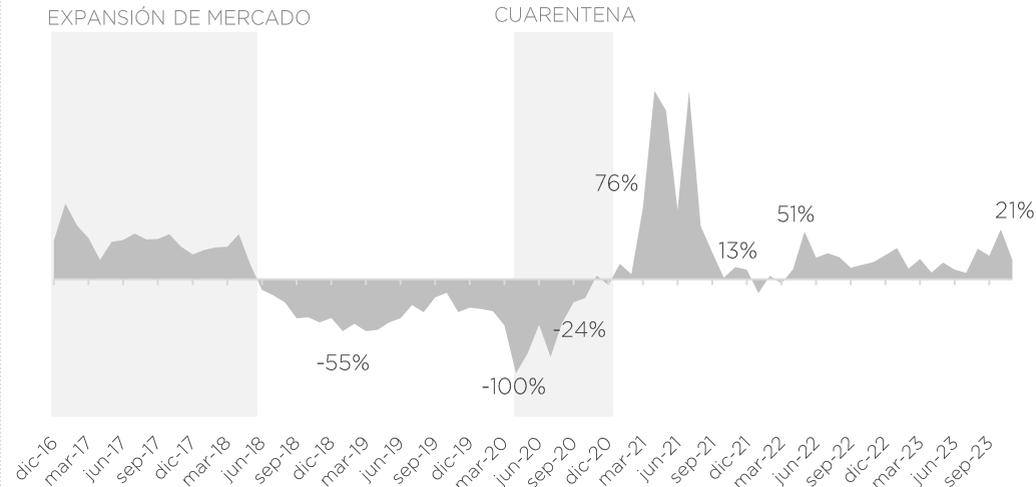


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

En 2022 el 83% de los barrios registró baja de precio cada mes. En diciembre 2023 el 65% de los barrios registra suba de precio mensual. Desde julio 2023 este indicador crece y se ubica por encima del 50%.

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA
% variación respecto al mismo mes del año anterior



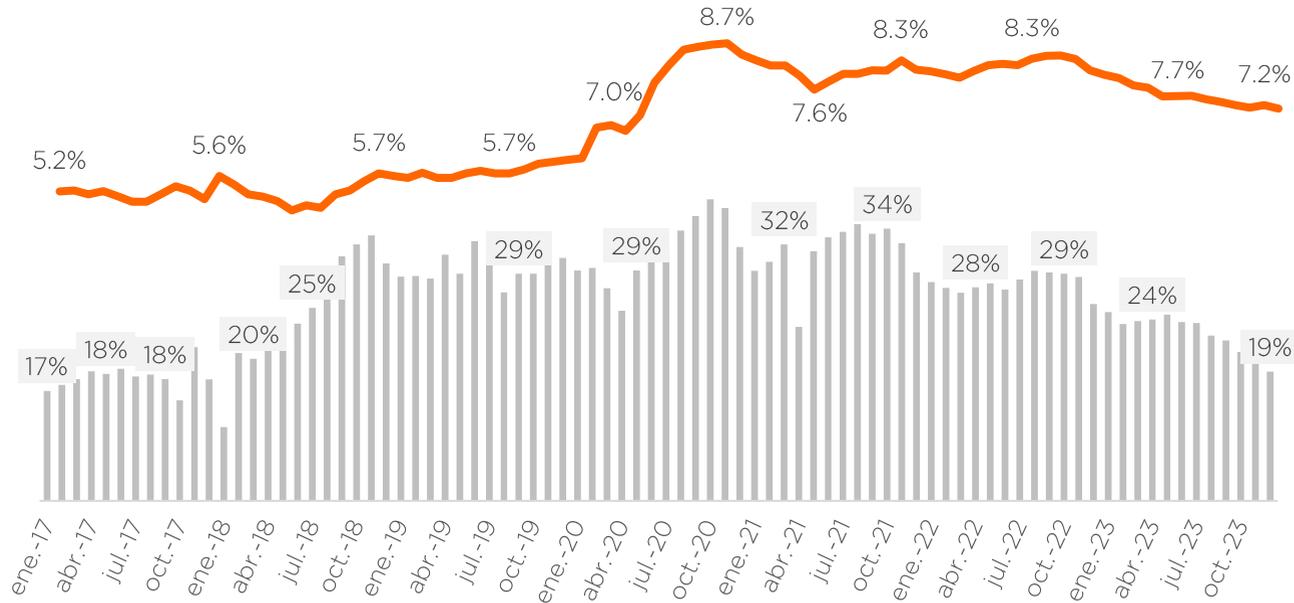
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En noviembre 2023 el volumen de escrituras fue 21% superior al mismo mes de 2022. En 2023 el volumen de escrituras registró un incremento de 22% respecto al volumen de 2022 y de 19% respecto a 2019 pero 29% por debajo a 2018.

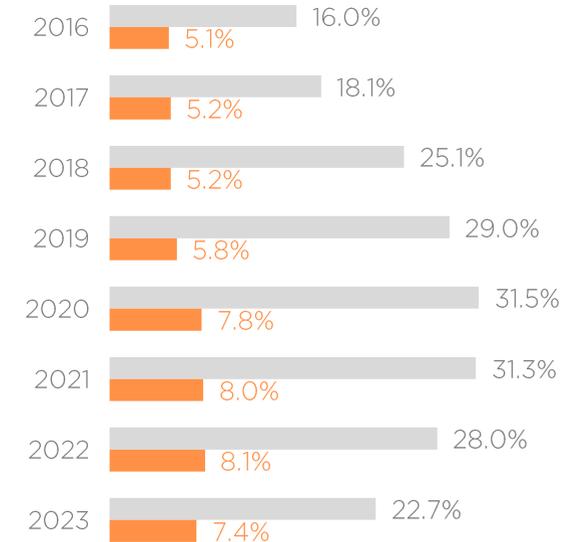
VENTA

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

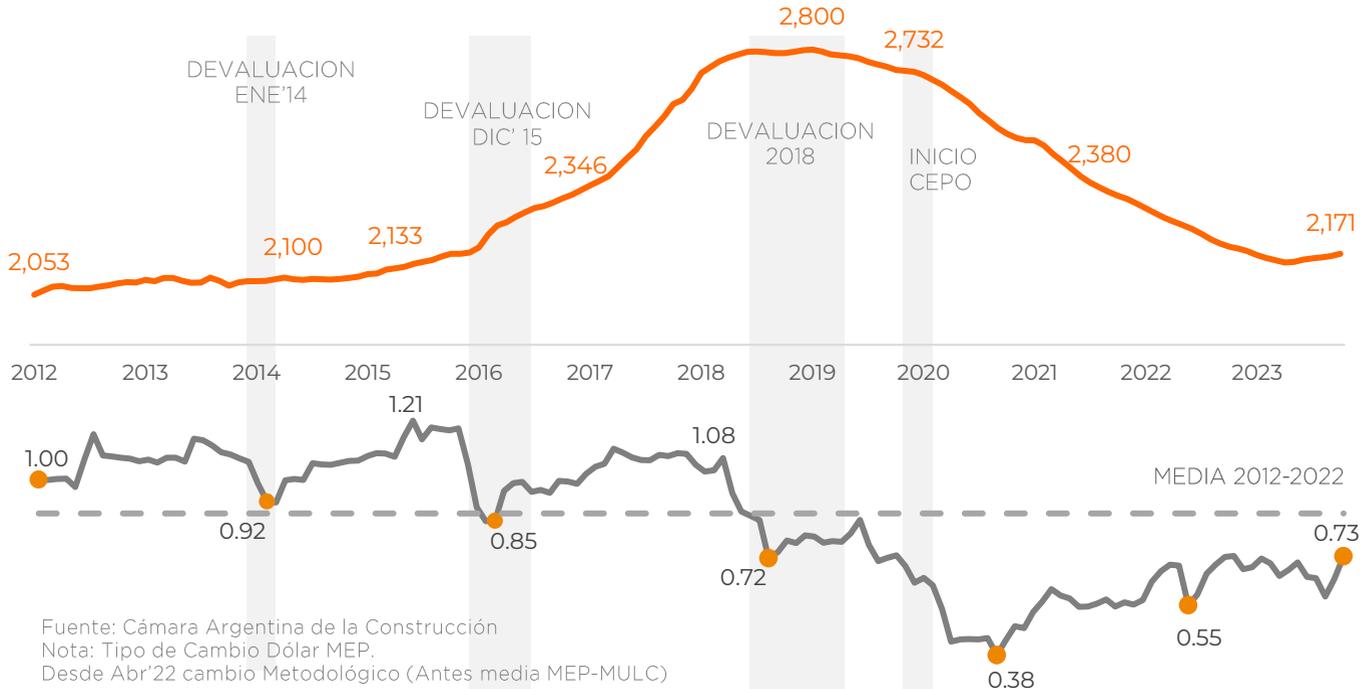


El volumen de deptos. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses cae levemente y se ubica en 19%. El descuento promedio efectuado se mantiene estable en 7.2%. La caída en el volumen de anuncios retasados es uno de los factores que explican el cambio en la tendencia de precio (incremento) registrado desde Jul 2023.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



Fuente: Cámara Argentina de la Construcción
 Nota: Tipo de Cambio Dólar MEP.
 Desde Abr'22 cambio Metodológico (Antes media MEP-MULC)

VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACION 2023



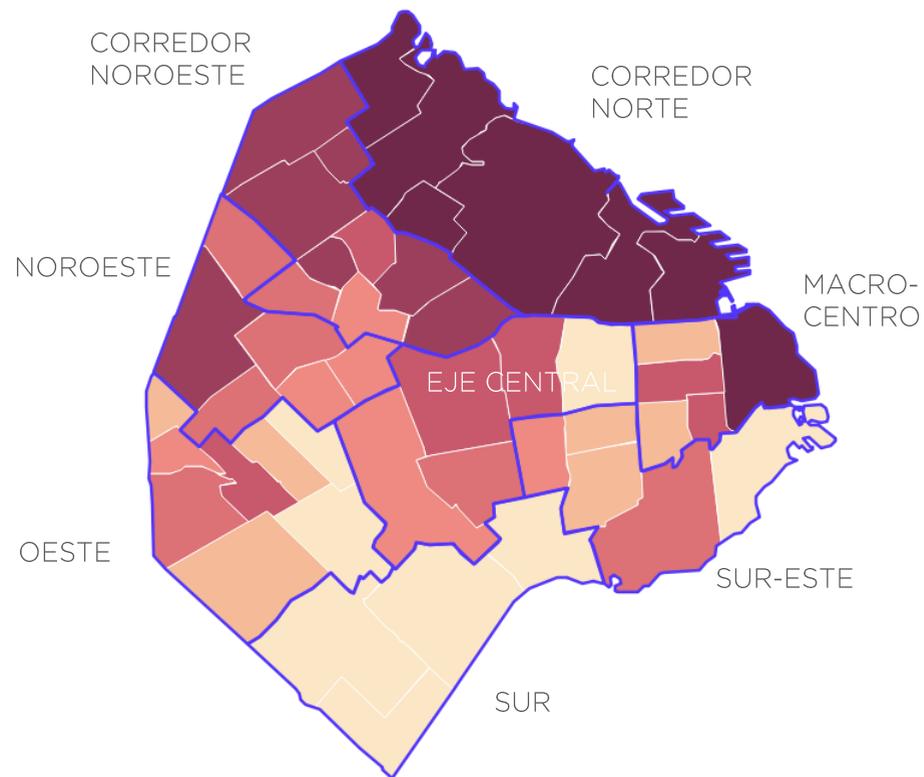
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares cae 0.2% en 2023 mientras que el precio medio de los depts. disminuye 1.0%. Construir hoy cuesta un 91.2% por encima de Oct 2020 (mínimo de la serie) pero se mantiene 32.7% por debajo de abril 2018 (pre devaluación de administración Macri) y 17.4% por debajo del promedio 2012-2022.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

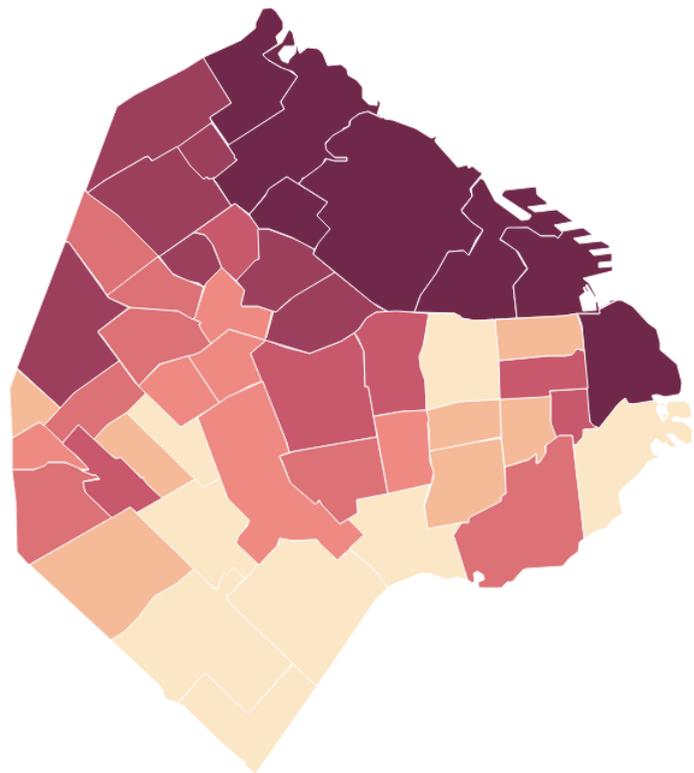
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	2,772	0.4%	1.4%
CORREDOR NOROESTE	2,236	-0.1%	-0.8%
CABA	2,177	0.3%	-1.0%
MACROCENTRO	2,072	0.5%	-0.5%
NOROESTE	2,007	0.2%	-2.9%
EJE CENTRAL	1,921	0.2%	-3.0%
SUR ESTE	1,753	0.6%	-4.0%
OESTE	1,743	0.1%	-3.0%
SUR	1,152	0.9%	-3.1%

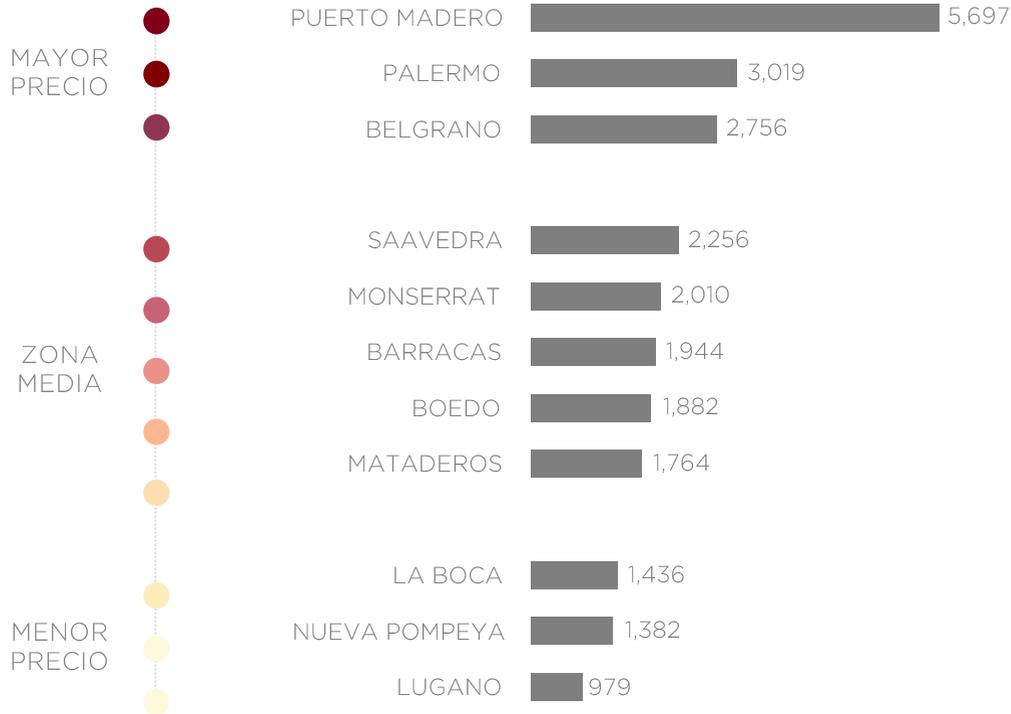
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

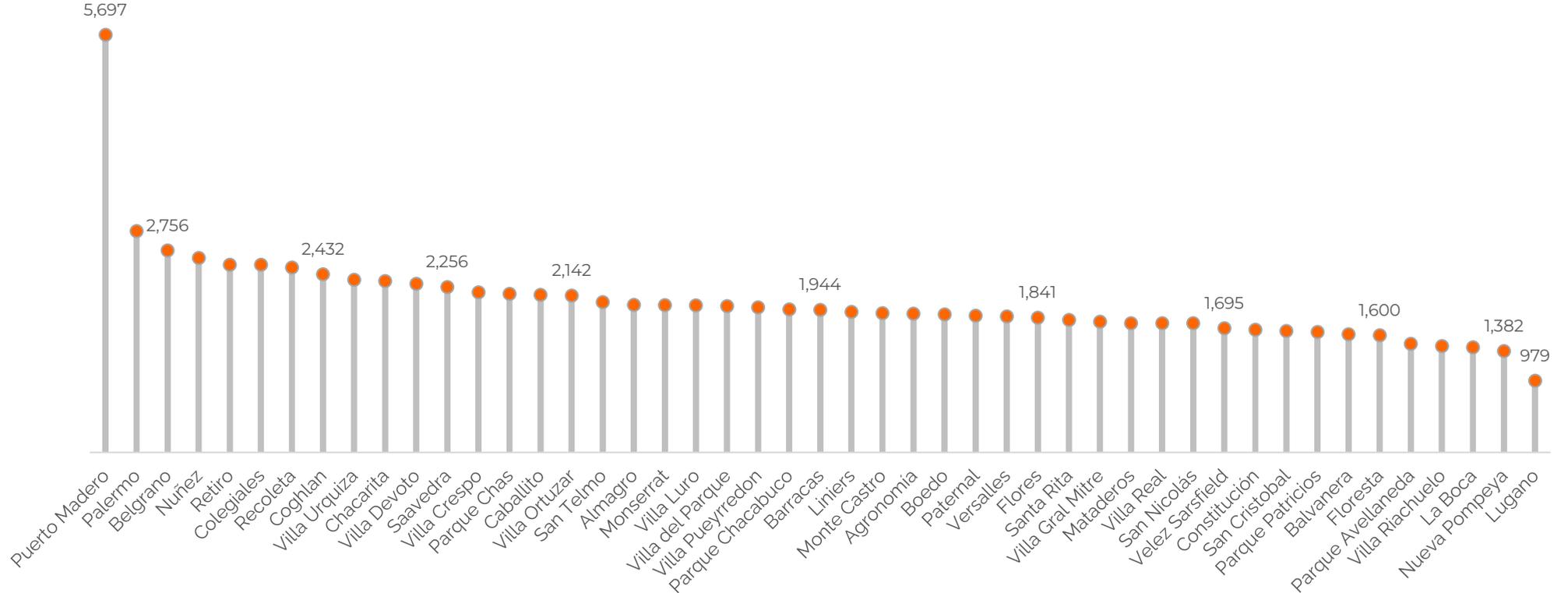


Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.697 por m2 y mínimo en Lugano con USD 979 por m2.

VENTA

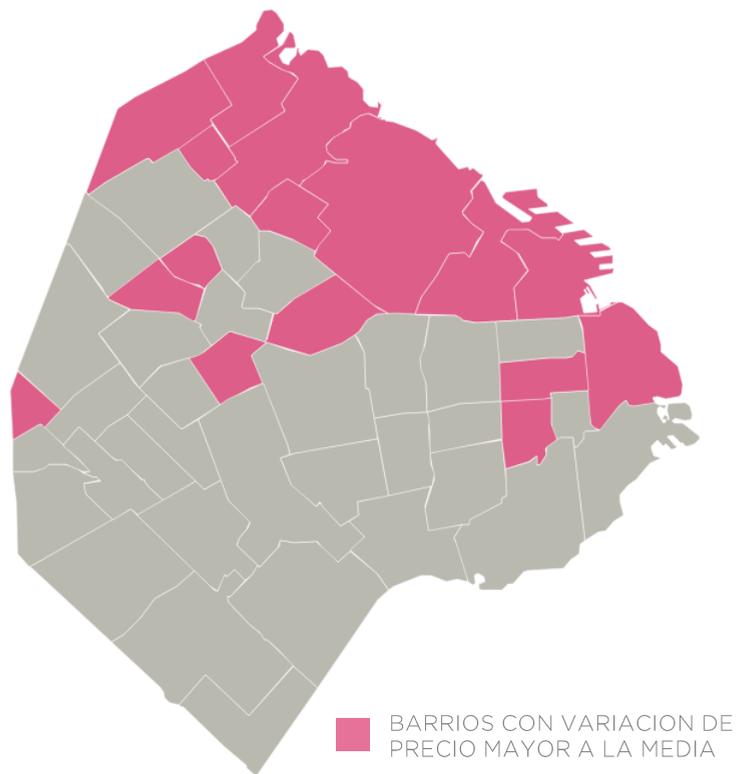
PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	PALERMO	3.2%
	PARQUE CHAS	2.2%
	PUERTO MADERO	2.0%
ZONA MEDIA	RETIRO	0.5%
	VILLA LURO	-1.2%
	NUEVA POMPEYA	-1.9%
	FLORES	-3.1%
	MONTE CASTRO	-3.9%
	PARQUE AVELLANEDA	-5.5%
MAYOR BAJA	VILLA RIACHUELO	-6.8%
	PARQUE CHACABUCO	-7.4%

El 26% de los barrios registra suba interanual. El 74% 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



\$ 280.260/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 6.673 \$/M2/MES



\$ 334.888/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 6.379 \$/M2/MES



\$ 463.301/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

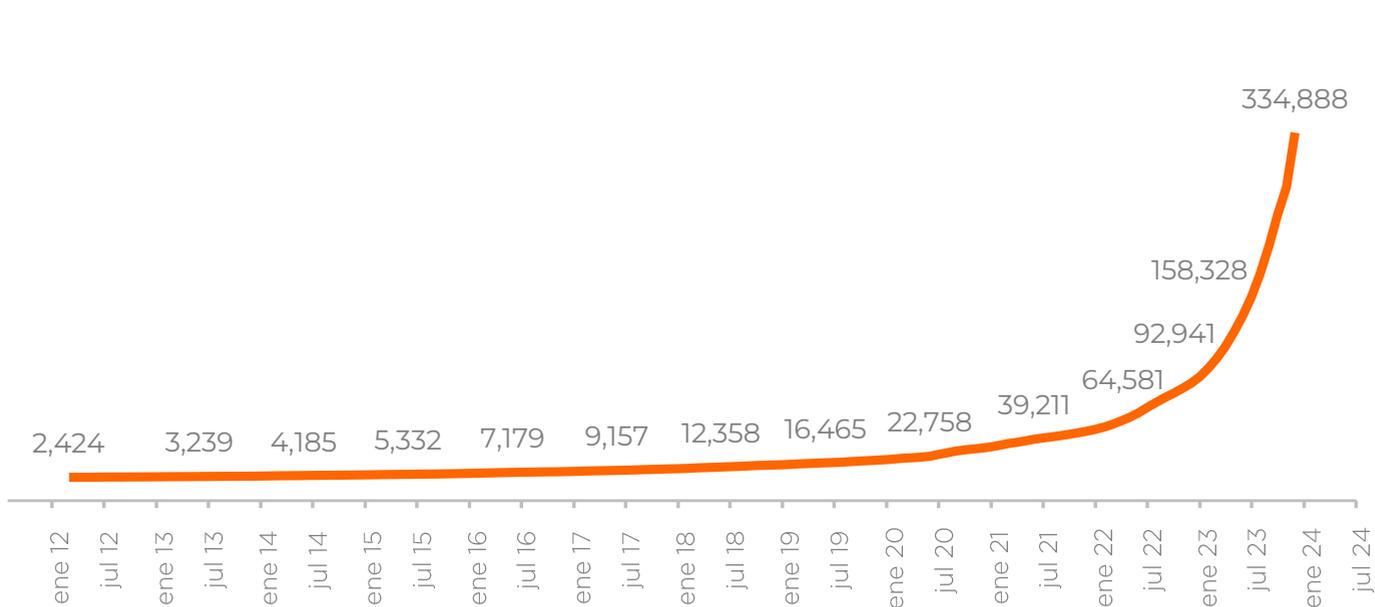
PRECIO 6.303 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 280.260 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 334.888 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 463.301 por mes.

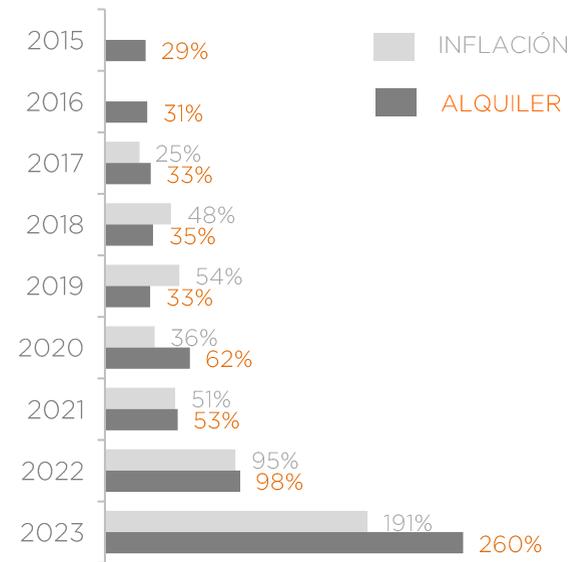
ALQUILER

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 \$ 334.888 por mes. Sube 18.6% en diciembre registrando el mayor incremento mensual desde el inicio de la serie (mar'12). En 2023 el INDEX de alquileres acumuló incremento de 260%, 2.65 veces más que en 2022 (+98%) y 69 p.p. por arriba de la inflación. Los departamentos grandes fueron los de mayor incremento de precio en 2023.

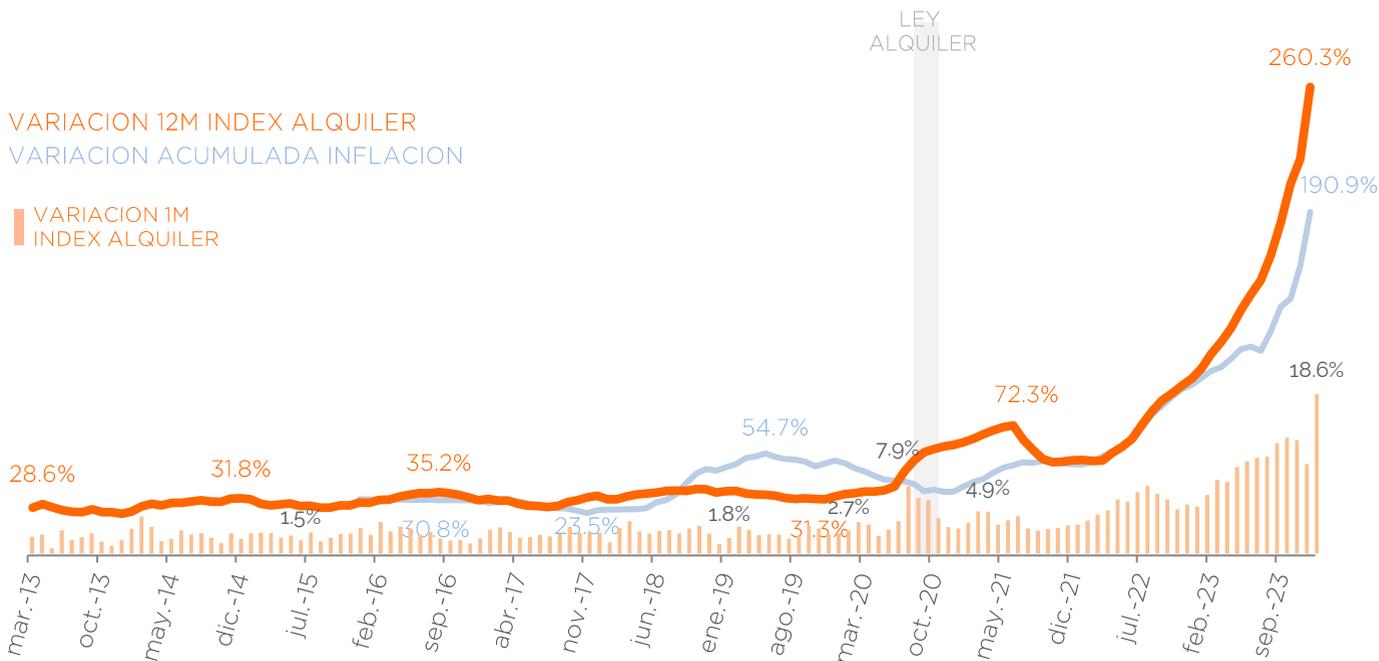
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

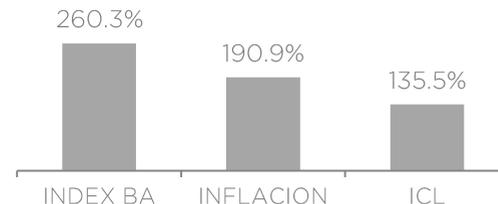
VARIACION 12M INDEX ALQUILER
VARIACION ACUMULADA INFLACION

VARIACION 1M
INDEX ALQUILER

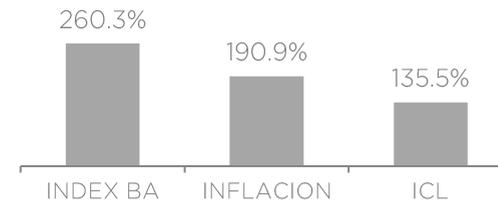


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2023



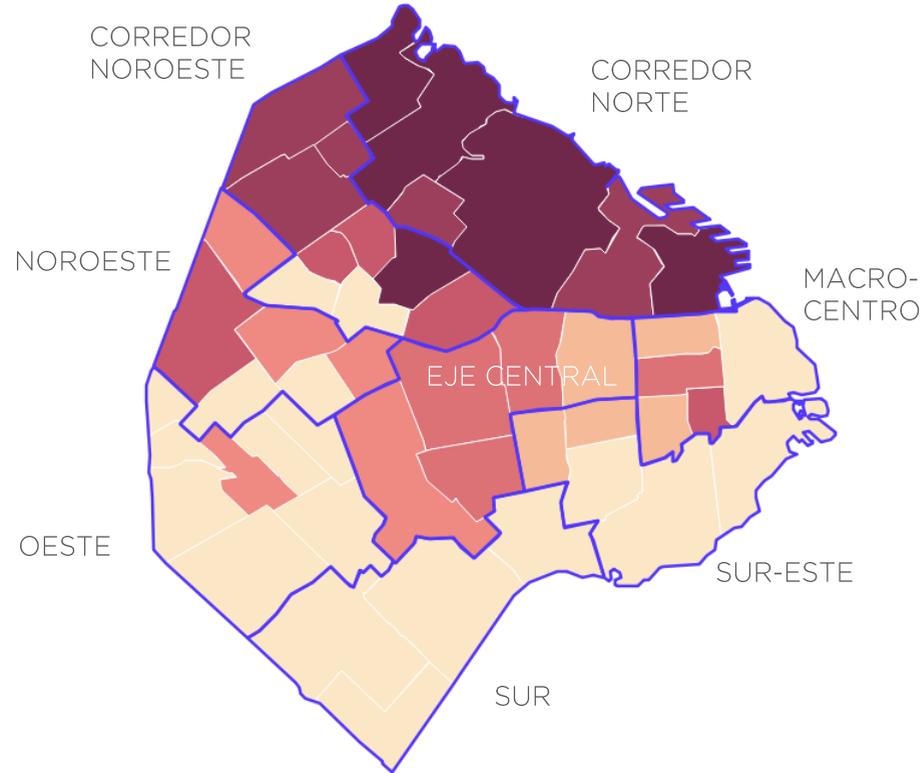
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 260.3% en los últimos doce meses, la máxima registrada desde el inicio de la serie (2012). Supera a la inflación (190.9%) y al ajuste del ICL (135.5%). El incremento mensual (barras naranjas) vuelve a acelerarse en diciembre, luego de registrar una desaceleración en octubre y noviembre.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

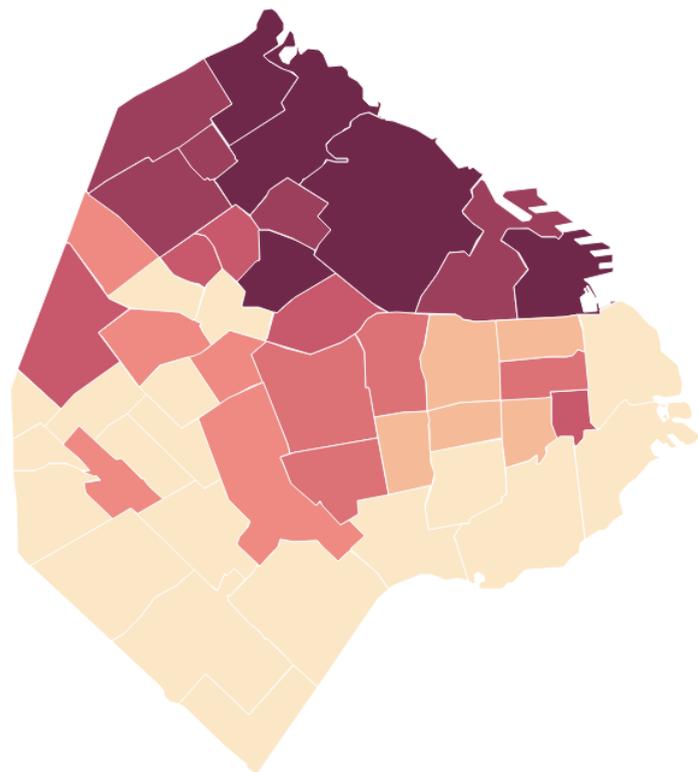
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES ANUAL
CORREDOR NORTE	474,377	14.5% 350.2%
CORREDOR NOROESTE	419,140	14.5% 327.8%
MACROCENTRO	358,652	25.4% 337.3%
EJE CENTRAL	351,619	13.3% 313.8%
NOROESTE	336,505	11.2% 275.6%
CABA	334,888	18.6% 260.3%
SUR ESTE	308,272	18.6% 270.6%
OESTE	301,687	9.5% 302.2%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING



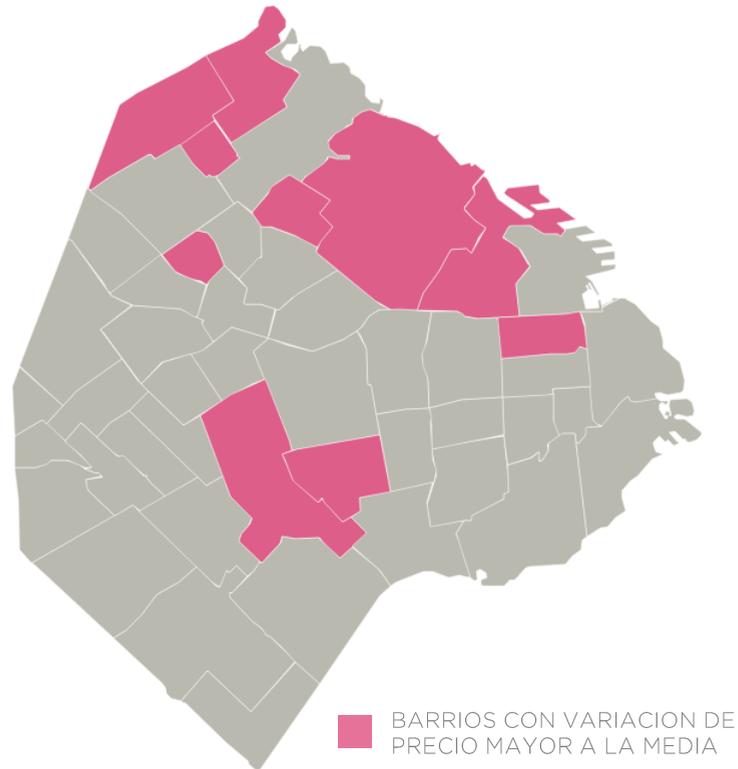
BARRIO ARS/MES

PALERMO	491,737
BELGRANO	487,654
NUÑEZ	477,163
SAAVEDRA	436,812
VILLA CRESPO	382,801
PARQUE CHACABUCO	369,992
VILLA LURO	361,754
SAN NICOLÁS	328,493
FLORESTA	288,139
MONTE CASTRO	284,809
LINIERS	273,253

Palermo es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 491.737 por mes. Liniers es el más económico con \$ 273.253 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	SAAVEDRA	347.0%
	NUÑEZ	346.8%
	SAN NICOLÁS	345.0%
ZONA MEDIA	FLORES	333.4%
	VILLA URQUIZA	321.1%
	VILLA DEVOTO	309.4%
	FLORESTA	300.5%
	SAN CRISTOBAL	274.9%
	MENOR SUBA	BOEDO
SANTA RITA		229.5%
MONTE CASTRO		219.9%

Saavedra y Núñez son los barrios con mayor incremento interanual. Monte Castro es el de menor incremento.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

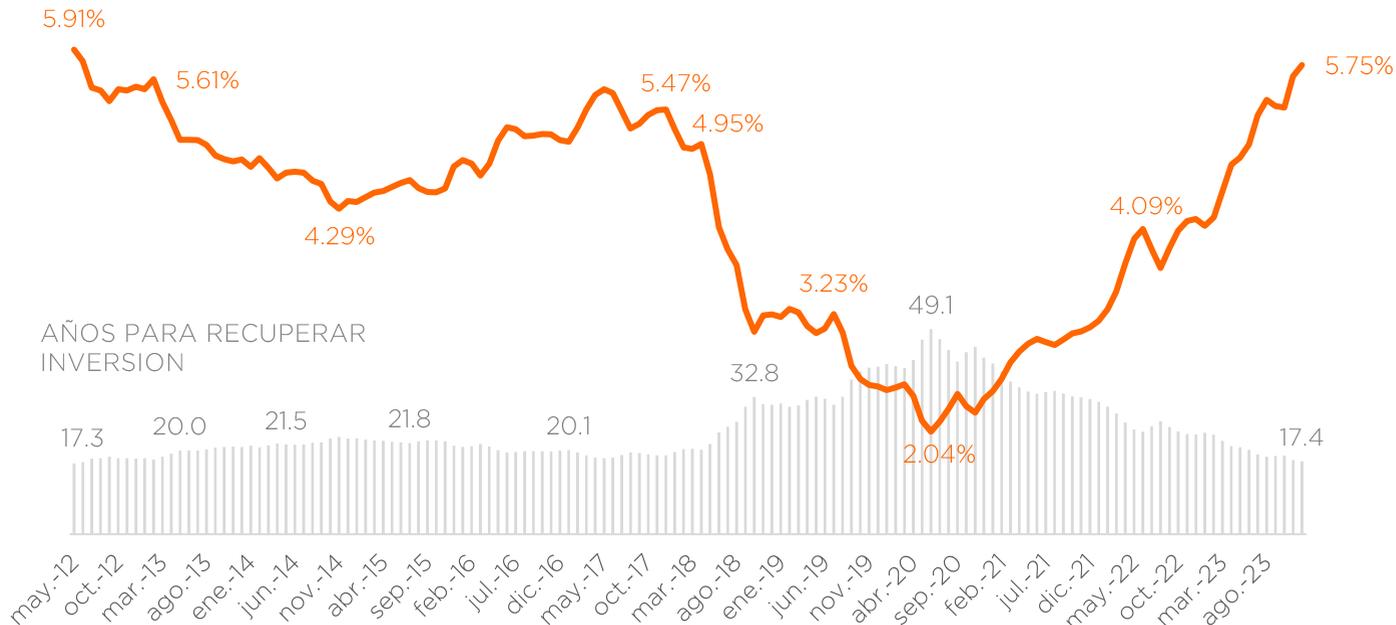
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

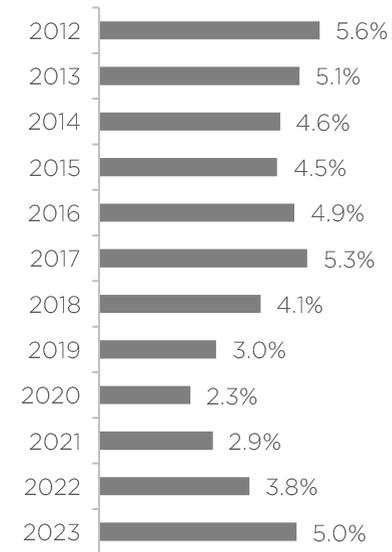
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

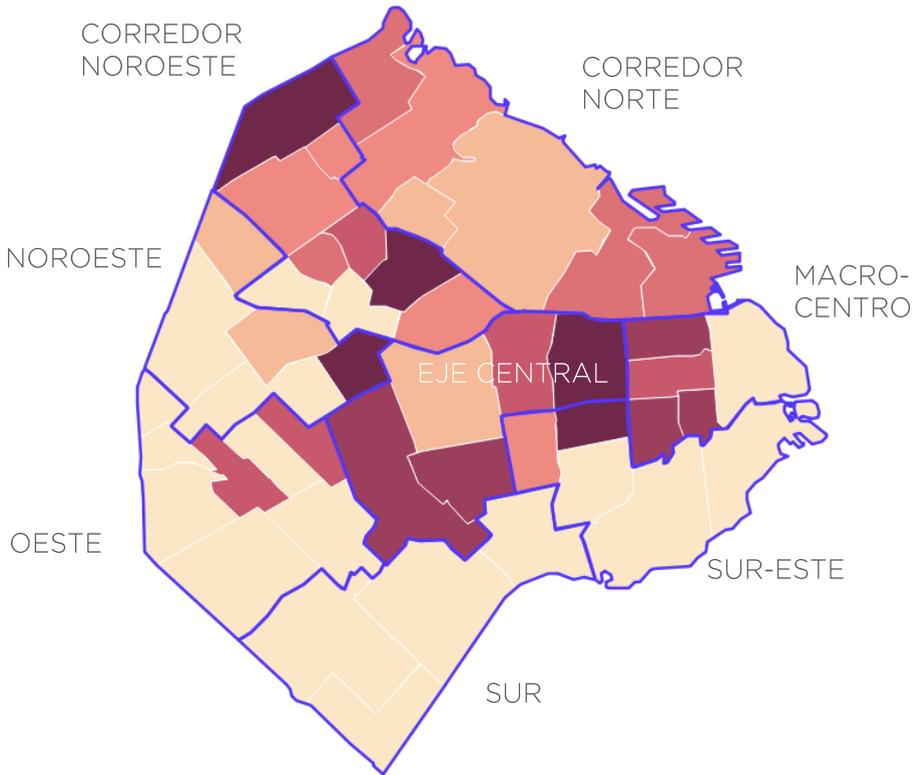


La relación alquiler/precio sube y se ubica en 5.75% anual en diciembre. El indicador se encuentra en niveles similares a los de Q2 2012.

Se necesitan 17.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 27% menos de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

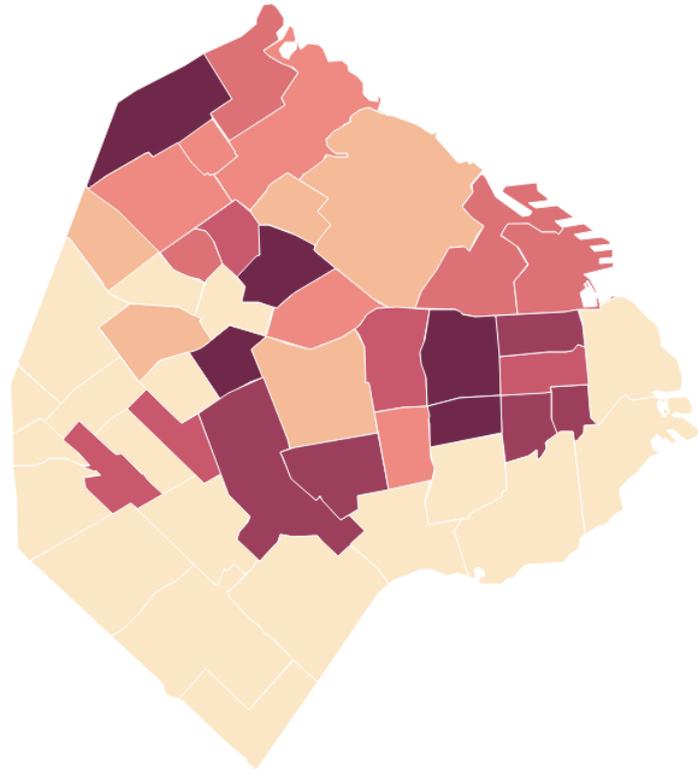
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
CORREDOR NOROESTE	6.2%	▲	▲
EJE CENTRAL	6.1%	▲	▲
MACROCENTRO	6.0%	▲	▲
SUR ESTE	5.9%	▲	▲
CABA	5.8%	▲	▲
OESTE	5.7%	▼	▲
CORREDOR NORTE	5.7%	▲	▲
NOROESTE	5.6%	▼	▲

RENTABILIDAD

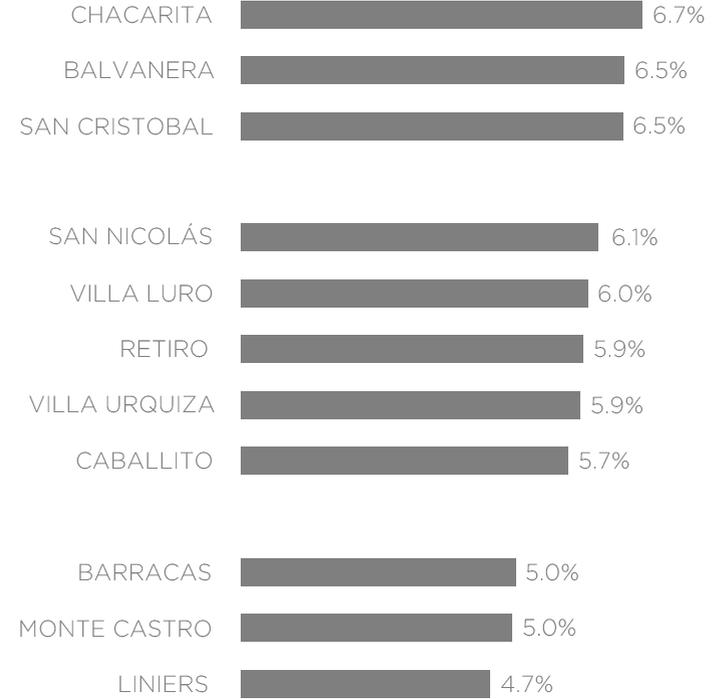
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



RANKING



BARRIO % PRECIO



Chacarita y Balvanera 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