



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
ENERO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio sube 0.4% en enero y registra 7 meses consecutivos de incremento

El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.186 por m², sube 0.4% en enero y registra el mayor incremento mensual desde junio 2018. Continúa el sendero de recuperación de precios: séptima suba mensual consecutiva, acumulando +1.6% desde junio 2023. En la comparación interanual el precio cae 0.3%. Actualmente el precio medio se ubica 21.9% por debajo del máximo alcanzado en 2019.

En enero de 2024 el 77% de los barrios registra suba de precio mensual, similar a abril 2018.

ALQUILER

El precio medio de alquiler en CABA registra incremento récord en enero: +21%

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 405.218 por mes. En enero el precio de alquiler vuelve a registrar incremento mensual récord desde el inicio de la serie (mar'12): +21.0%. Sin embargo, este incremento se ubica por debajo de la inflación derivando en una caída real de 4 p.p. en el mes. Crece la oferta de departamentos en alquiler: en enero creció un 62% respecto al mes previo.

Chacarita y Núñez son los barrios con mayor incremento interanual. Santa Rita es el de menor incremento.

RENTABILIDAD

La rentabilidad se ubica en 5.43% bruto anual

La relación alquiler/precio retrocede y se ubica en 5.43% anual en enero. El indicador se encuentra en niveles similares a los de Q1 2013. Se necesitan 18.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 24% menos de lo requerido un año atrás.

Paternal 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



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



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 2.290 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.197 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

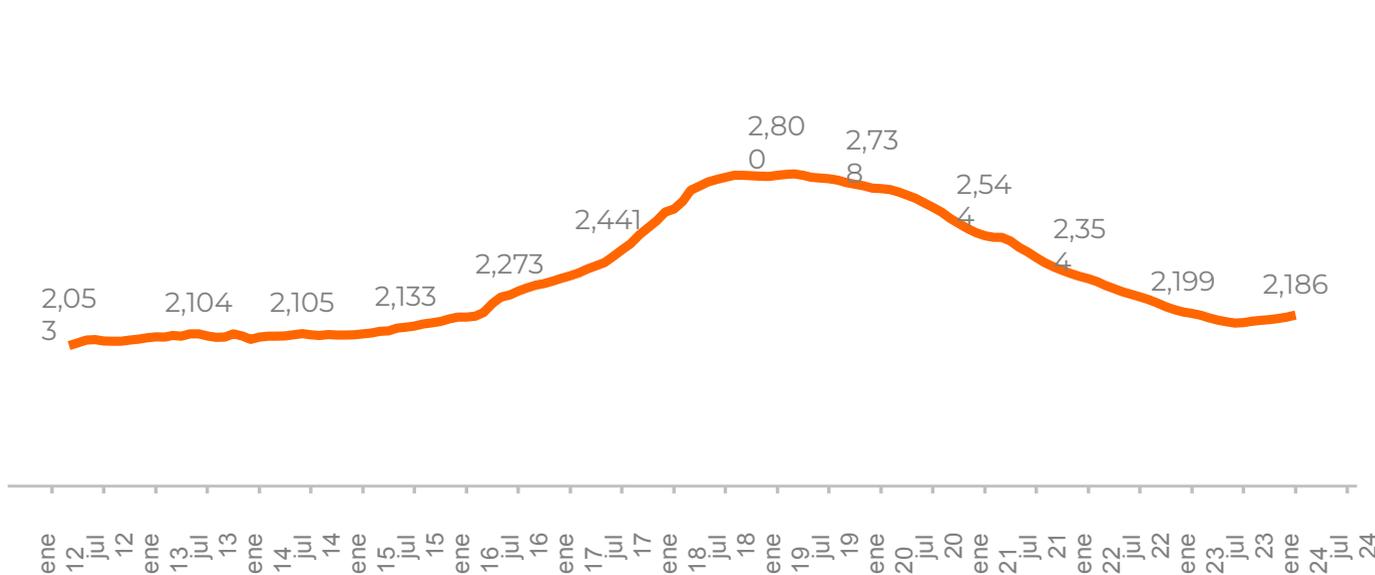
PRECIO 2.175 USD/M2

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 96 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 115 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 159 mil dólares.

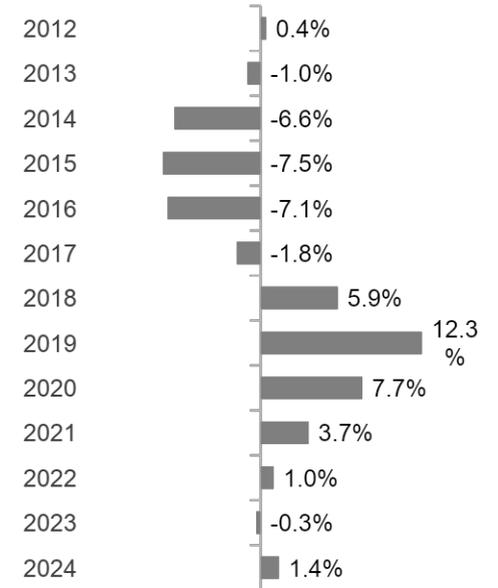
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.186 por m2, sube 0.4% en enero y registra el mayor incremento mensual desde junio 2018.

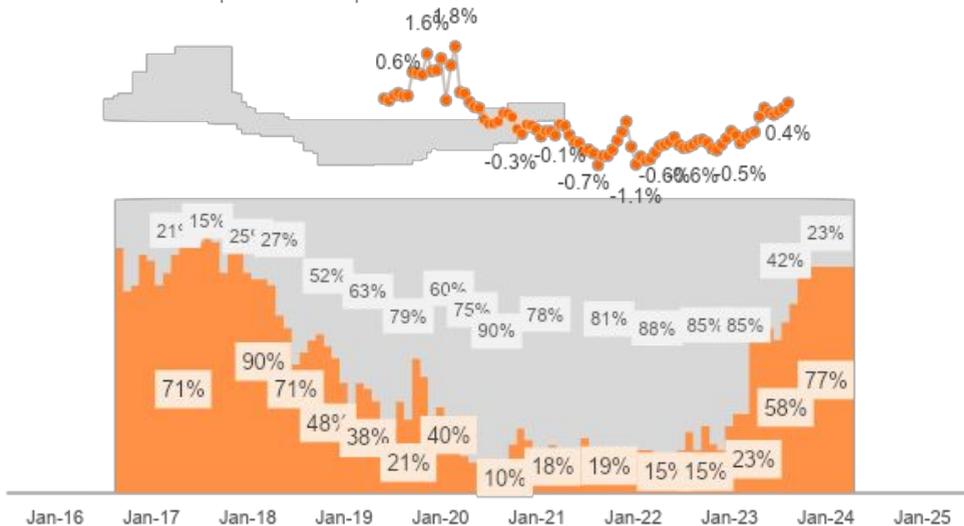
Continúa el sendero de recuperación de precios: séptima suba mensual consecutiva, acumulando +1.6% desde junio 2023.

En la comparación interanual el precio cae 0.3%. Actualmente el precio medio se ubica 21.9% 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

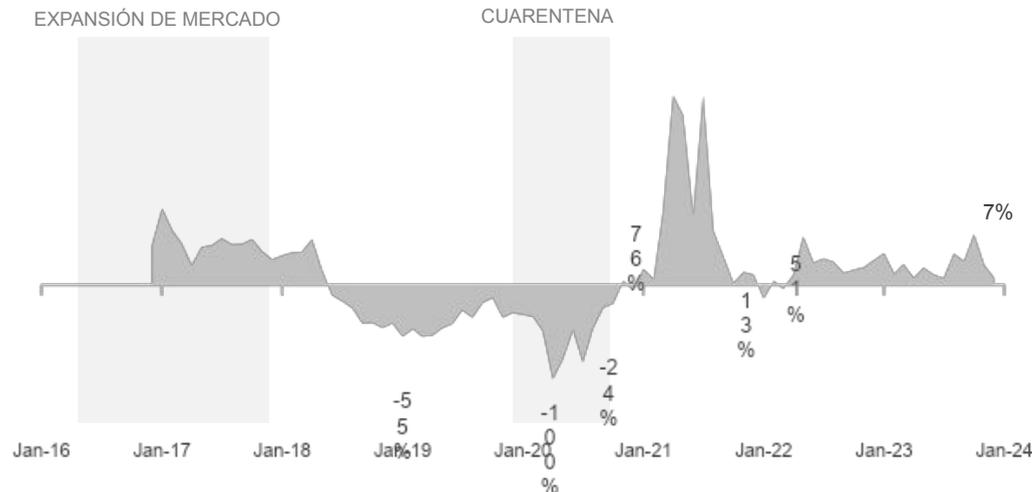


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

Durante el primer semestre de 2023 el 23% de los barrios registró suba de precio cada mes. Desde julio 2023 este indicador crece y se ubica por encima del 50%. En enero de 2024 el 77% de los barrios registra suba de precio mensual, similar a abril 2018.

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



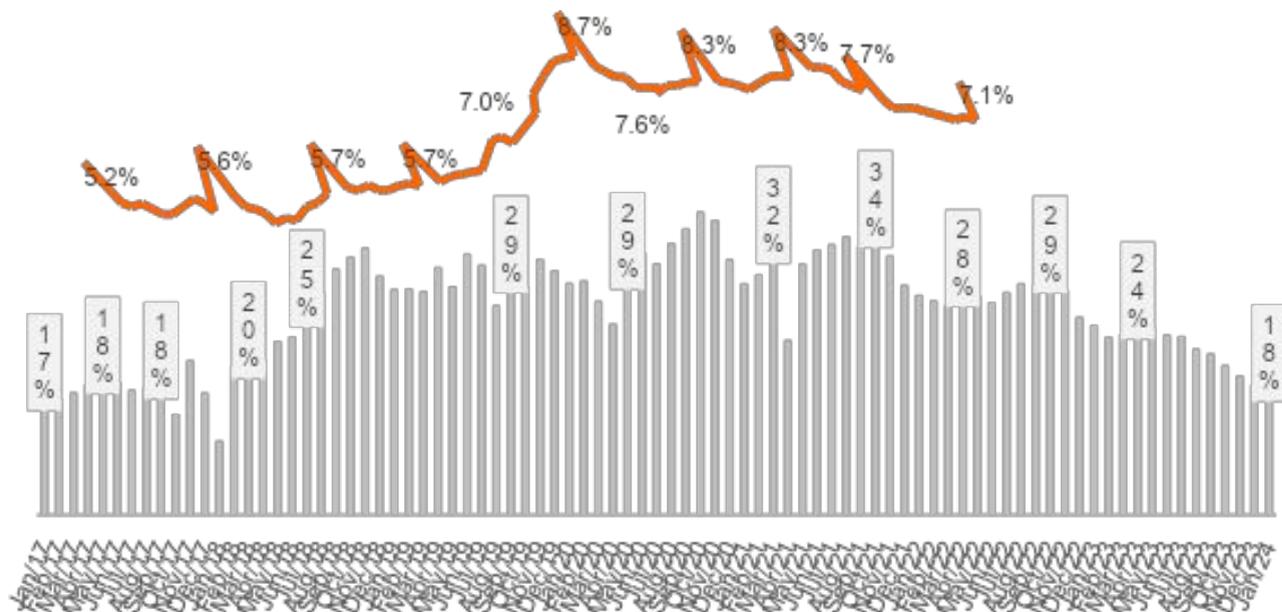
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En diciembre 2023 el volumen de escrituras fue 7% superior al mismo mes de 2022. En 2023 el volumen de escrituras registró un incremento de 20% respecto al volumen de 2022 y de 21% respecto a 2019 pero 27% por debajo a 2018.

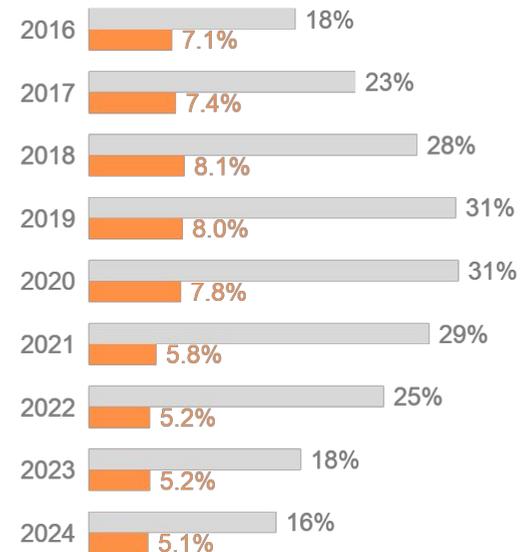
VENTA

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



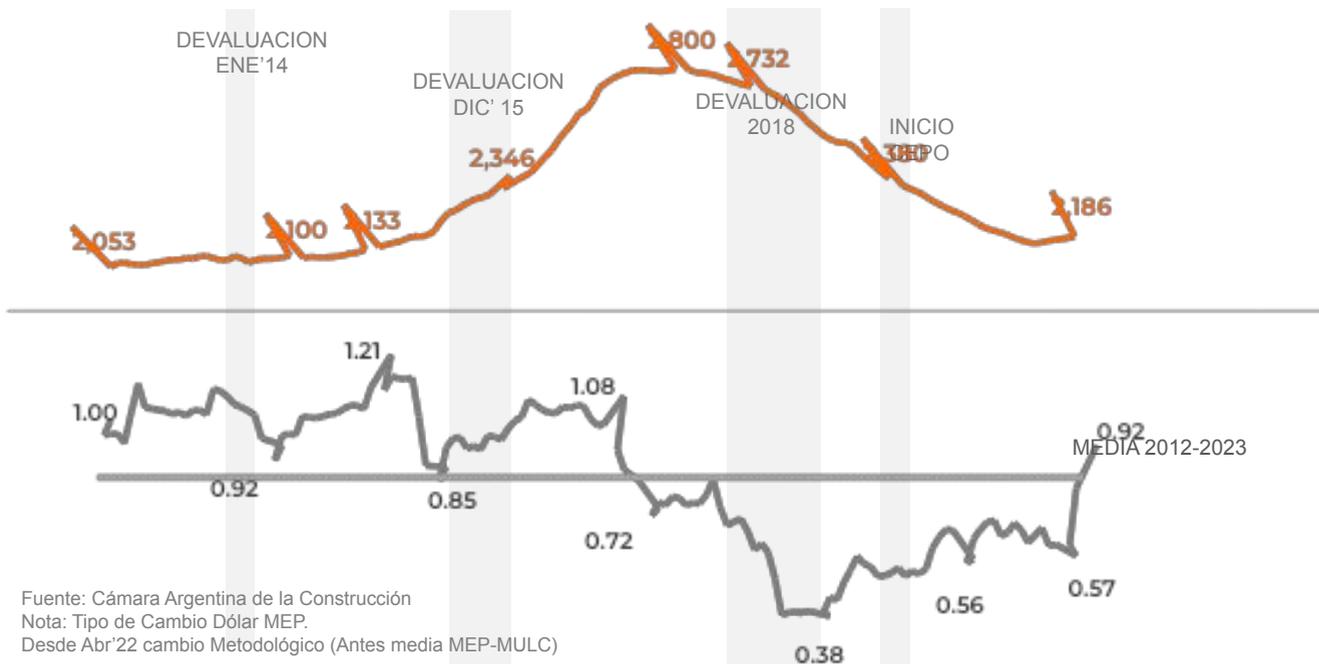
El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses continúa cayendo y se ubica en 18%.

El descuento promedio efectuado se mantiene retrocede levemente, ubicándose en 7.1%. 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



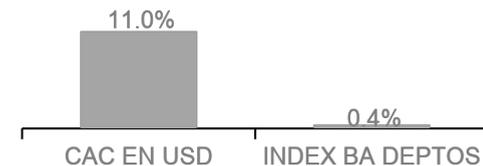
Fuente: Cámara Argentina de la Construcción
 Nota: Tipo de Cambio Dólar MEP.
 Desde Abr'22 cambio Metodológico (Antes media MEP-MULC)

VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACION 2024



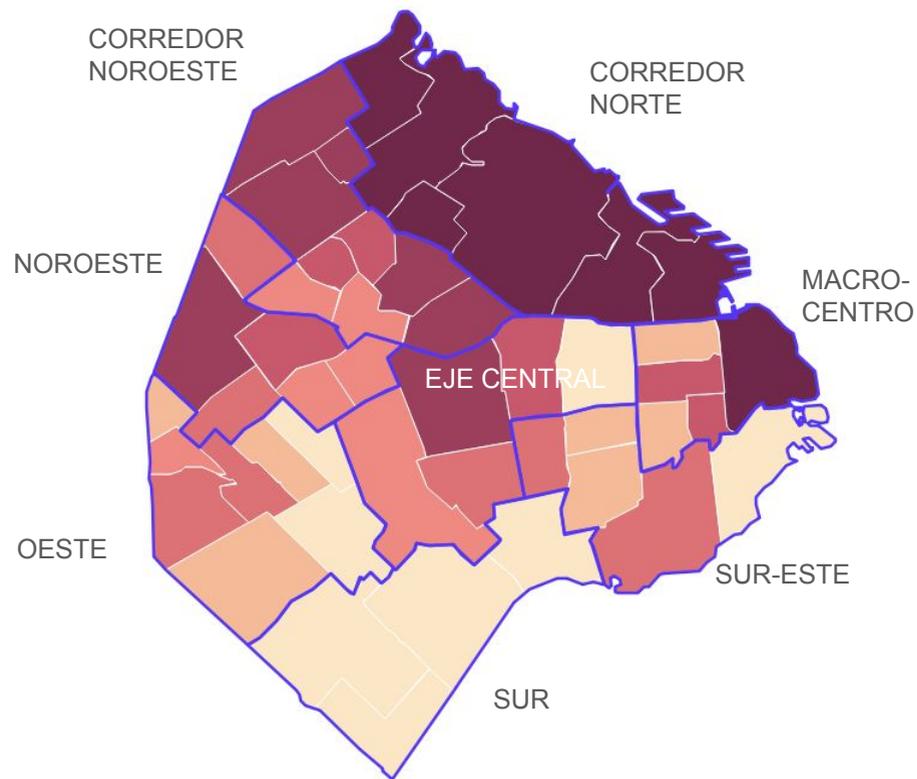
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 11.0% en 2024 mientras que el precio medio de los deptos. sube 0.4%.

Construir hoy cuesta más del doble que lo que costaba en Oct 2020 (mínimo de la serie) y un 7.0% por arriba del promedio 2012-2023 pero se mantiene 14.8% por debajo de abril 2018 (pre devaluación de administración Macri).

VENTA

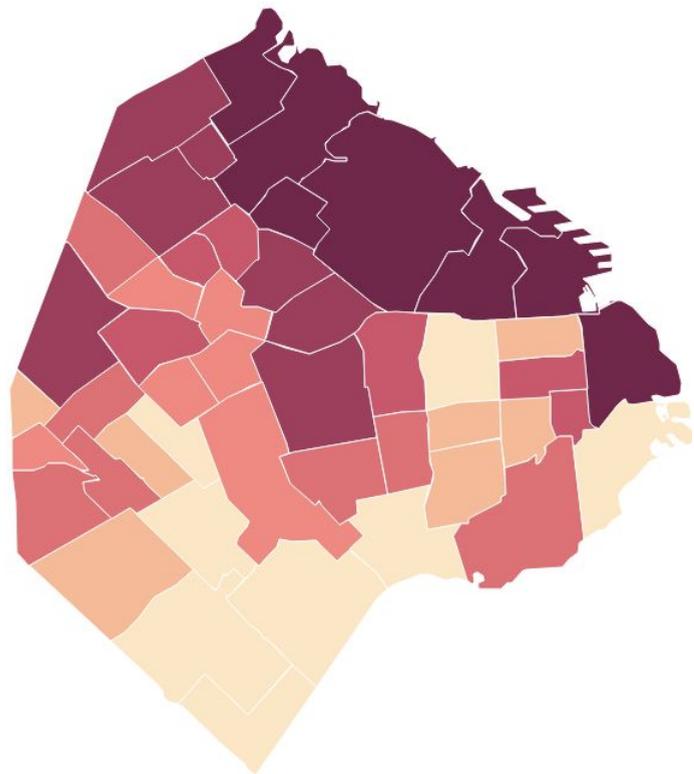
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



| REGIÓN | USD/M2 | VALORACIÓN | |
|-------------------|--------|------------|-------|
| | | MES | ANUAL |
| CORREDOR NORTE | 2,784 | 0.4% | 1.9% |
| CORREDOR NOROESTE | 2,243 | 0.3% | -0.2% |
| CAB A | 2,186 | 0.4% | -0.3% |
| MACROCENTRO | 2,079 | 0.3% | 0.7% |
| NOROESTE | 2,015 | 0.4% | -2.2% |
| EJE CENTRAL | 1,930 | 0.5% | -2.2% |
| SUR ESTE | 1,769 | 0.9% | -2.7% |
| OESTE | 1,749 | 0.3% | -2.5% |
| SUR | 1,147 | -0.5% | -3.0% |

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO

USD/M2

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

| | | |
|---|------------------|-------|
| ● | PUERTO MADERO | 5,742 |
| ● | PALERMO | 3,036 |
| ● | BELGRANO | 2,770 |
| ● | SAAVEDRA | 2,261 |
| ● | VILLA DEL PARQUE | 2,009 |
| ● | BARRACAS | 1,937 |
| ● | AGRONOMÍA | 1,900 |
| ● | MATADEROS | 1,777 |
| ● | VILLA RIACHUELO | 1,458 |
| ● | NUEVA POMPEYA | 1,382 |
| ● | LUGANO | 969 |

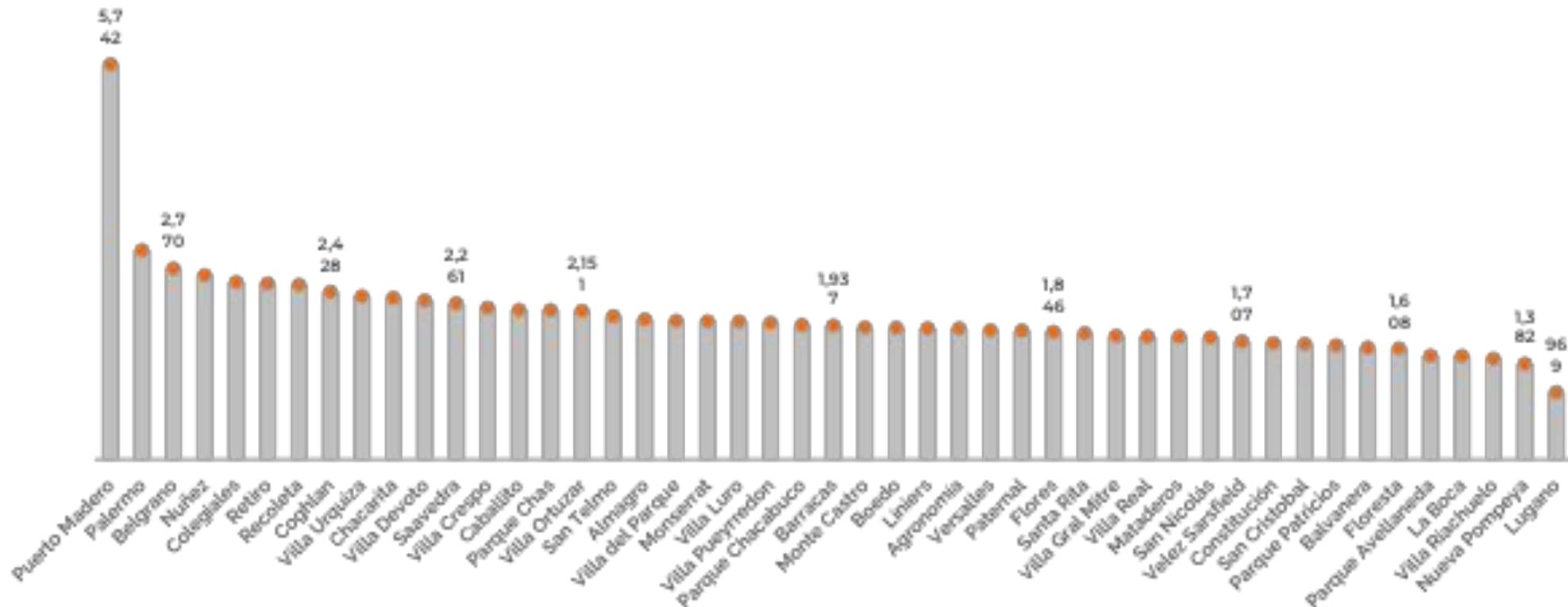
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.742 por m2 y mínimo en Lugano con USD 969 por m2.

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

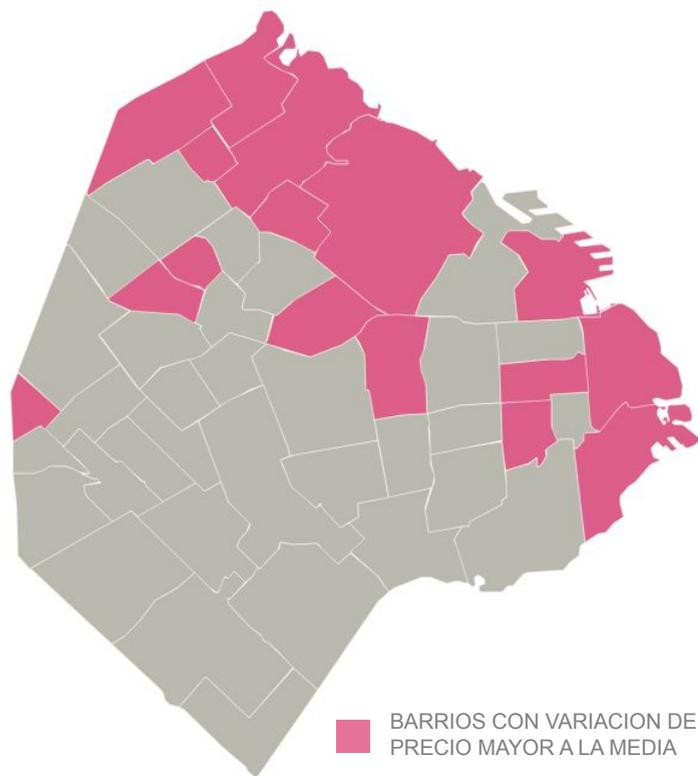


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



| RANKING | BARRIO | VARIACIÓN 12 MESES |
|------------|------------------|--------------------|
| MAYOR SUBA | PALERMO | 3.8% |
| | CONSTITUCIÓN | 3.1% |
| | PARQUE CHAS | 2.9% |
| ZONA MEDIA | ALMAGRO | 0.3% |
| | VERSALLES | -0.3% |
| | CABALLITO | -0.7% |
| | PARQUE PATRICIOS | -2.1% |
| | SANTA RITA | -3.1% |
| | LUGANO | -4.7% |
| MAYOR BAJA | LINIERS | -5.3% |
| | PARQUE CHACABUCO | -7.8% |

El 30% de los barrios registra suba interanual. El 70% 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



\$ 327.295/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 7.793 \$/M2/MES



\$ 405.218/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 7.718 \$/M2/MES



\$ 558.710/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

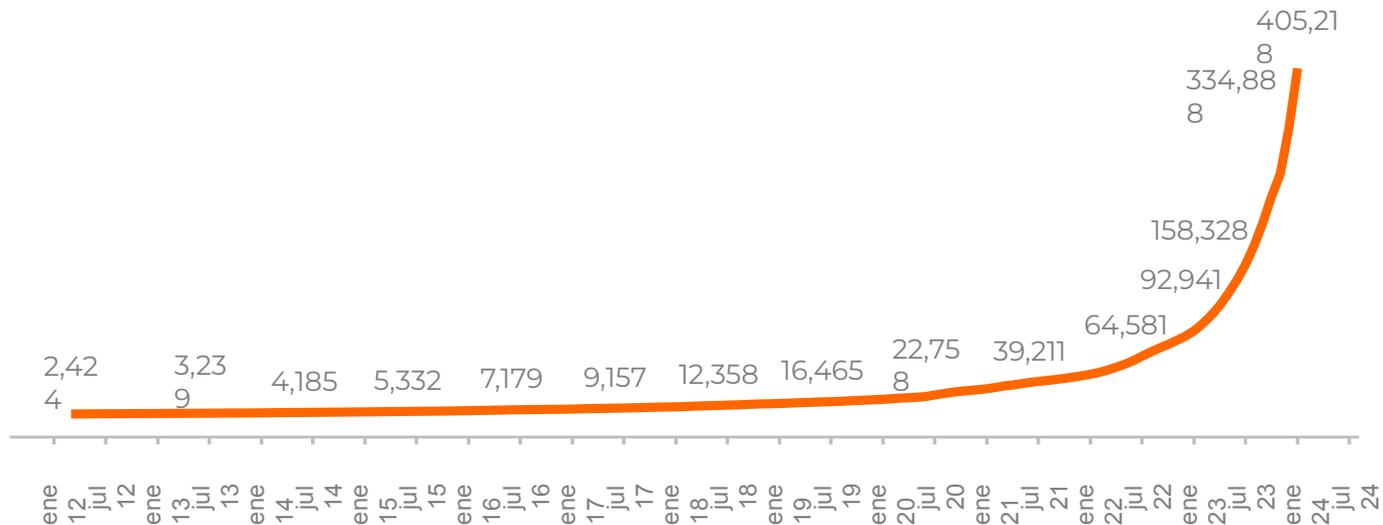
PRECIO 7.602 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 327.295 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 405.218 por mes. Los depts. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 558.710 por mes.

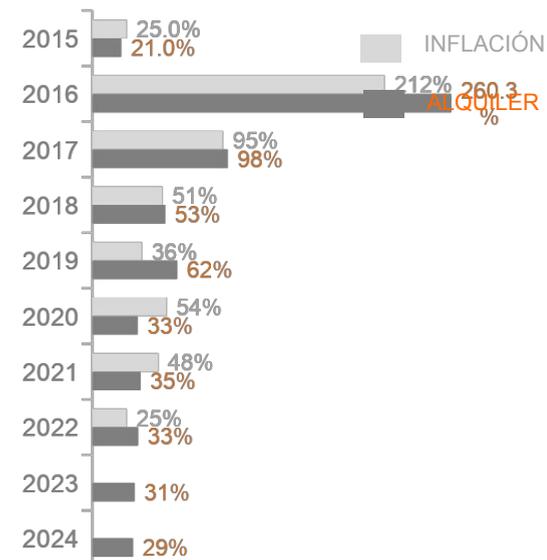
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

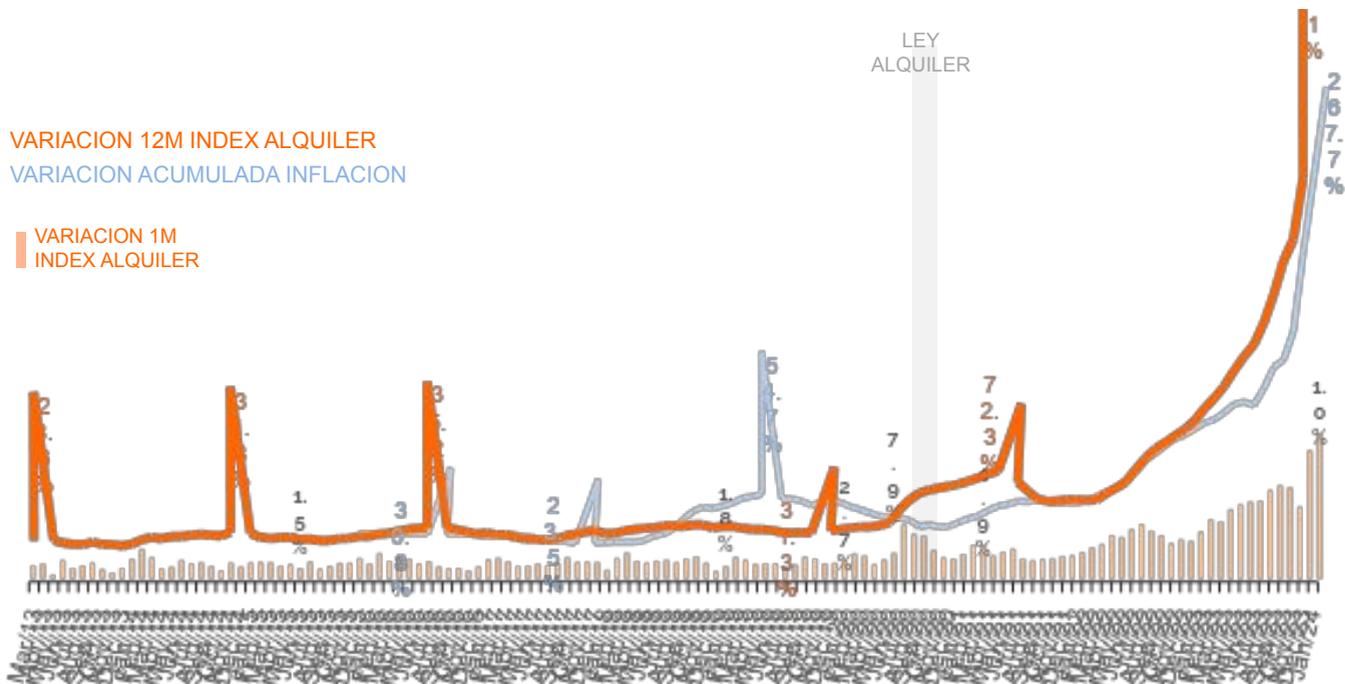
El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 405.218 por mes. En enero el precio de alquiler vuelve a registrar incremento mensual récord desde el inicio de la serie (mar'12): +21.0%. Sin embargo, este incremento se ubica por debajo de la inflación derivando en una caída real de 4 p.p. en el mes. Crece la oferta de departamentos en alquiler: en enero creció un 62% respecto al mes previo.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

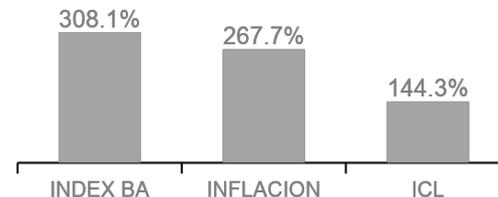
VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

VARIACION 12M INDEX ALQUILER
 VARIACION ACUMULADA INFLACION
 VARIACION 1M INDEX ALQUILER

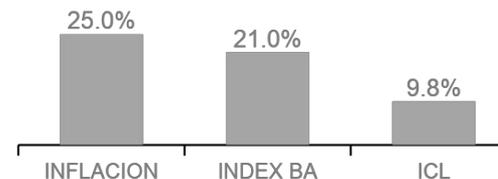


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
 ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2024



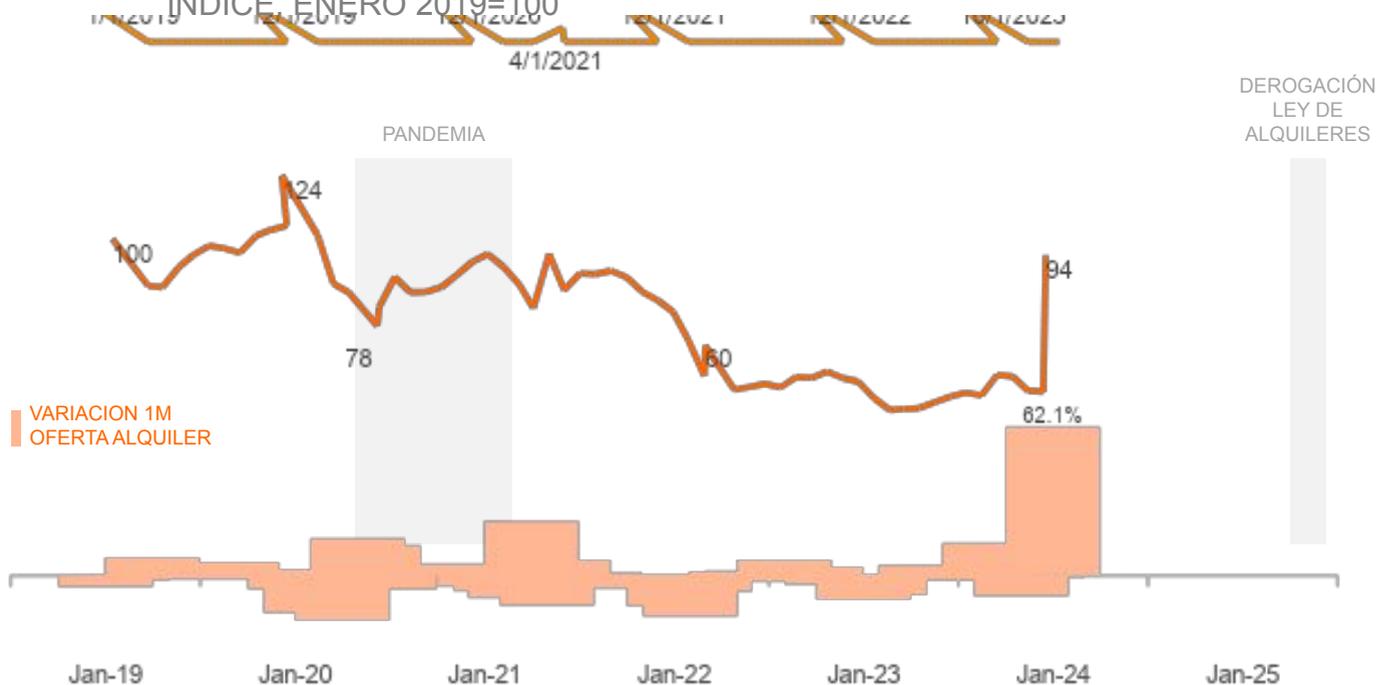
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 308.1% en los últimos doce meses, la máxima registrada desde el inicio de la serie (2012). Supera a la inflación (267.7%) y al ajuste del ICL (144.3%).
 El incremento mensual (barras naranjas) vuelve a acelerarse en enero: +21%.

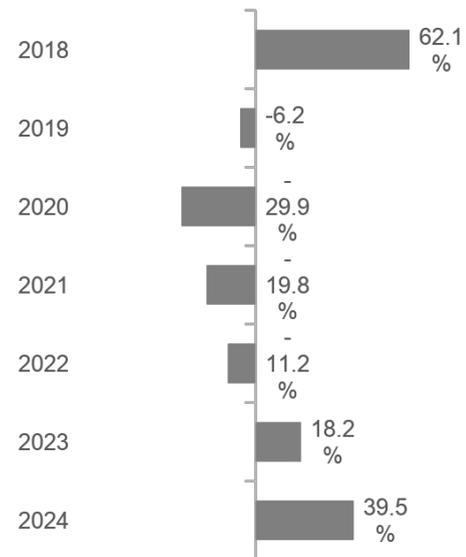
ALQUILER

OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL DE CANTIDAD DE AVISOS EN BASE A NÚMERO
ÍNDICE, ENERO 2019=100

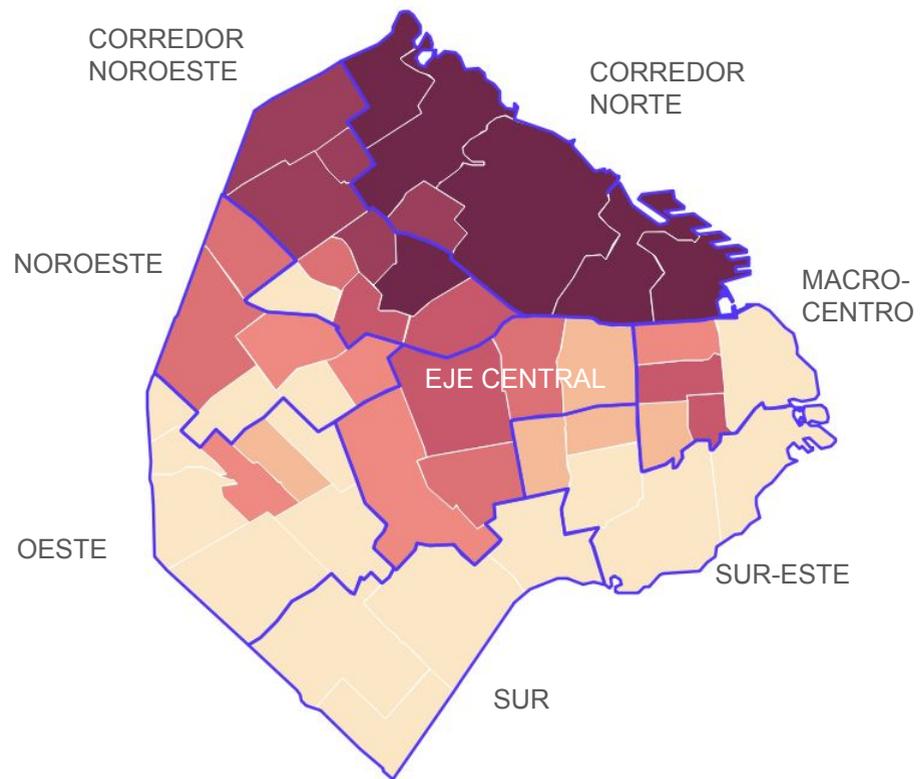


VARIACIÓN ANUAL



Desde fines de la pandemia, la oferta de alquiler en la ciudad disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en febrero 2023. En enero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos en alquiler en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. Es el mayor incremento mensual desde el inicio de la serie.

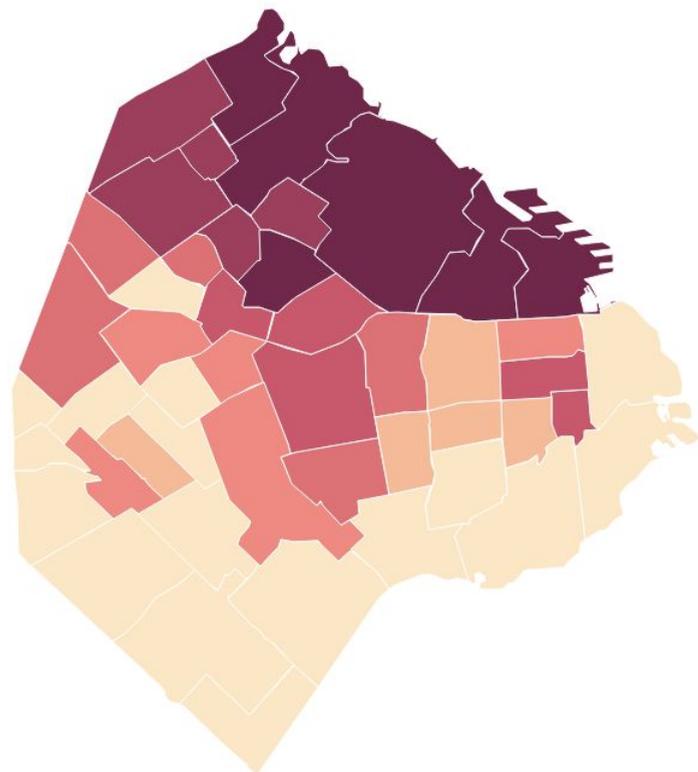
ALQUILER PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



| REGIÓN | ARS/MES | VALORACIÓN | |
|-------------------|---------|------------|--------|
| | | MES | ANUAL |
| CORREDOR NORTE | 485,985 | 2.4% | 331.6% |
| CORREDOR NOROESTE | 438,475 | 4.6% | 323.3% |
| CAB A | 405,218 | 21.0% | 308.1% |
| MACROCENTRO | 392,640 | 9.5% | 340.9% |
| EJE CENTRAL | 376,551 | 7.1% | 311.8% |
| NOROESTE | 364,447 | 8.3% | 285.9% |
| SUR-ESTE | 337,421 | 9.5% | 286.0% |
| OESTE | 323,853 | 7.3% | 296.9% |

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO ARS/MES

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

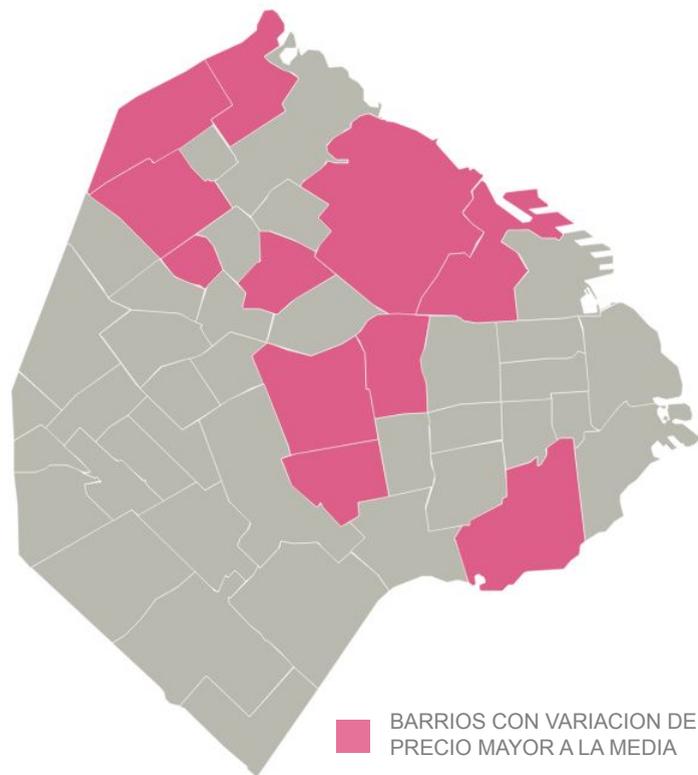
MENOR
PRECIO

| | | |
|---|------------------|---------|
| ● | PALERMO | 508,160 |
| ● | BELGRANO | 497,300 |
| ● | CHACARITA | 492,018 |
| ● | COLEGIALES | 437,649 |
| ● | PATERNAL | 397,500 |
| ● | ALMAGRO | 394,644 |
| ● | VILLA DEL PARQUE | 372,662 |
| ● | BALVANERA | 352,247 |
| ● | MONTE CASTRO | 314,811 |
| ● | MATADEROS | 310,634 |
| ● | LINIERS | 301,392 |

Palermo es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 508.160 por mes. Liniers es el más económico con \$ 301.392 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



| RANKING | BARRIO | VARIACIÓN ANUAL |
|------------|------------------|-----------------|
| MAYOR SUBA | CHACARITA | 345.8% |
| | NUÑEZ | 334.7% |
| | PARQUE CHACABUCO | 327.4% |
| ZONA MEDIA | CABALLITO | 316.4% |
| | FLORES | 312.2% |
| | VILLA ORTUZAR | 306.7% |
| | VELEZ SARSFIELD | 301.4% |
| | VILLA GRAL MITRE | 295.2% |
| MENOR SUBA | BOEDO | 256.0% |
| | MONTE CASTRO | 251.6% |
| | SANTA RITA | 233.5% |

Chacarita y Núñez son los barrios con mayor incremento interanual. Santa Rita es el de menor incremento.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

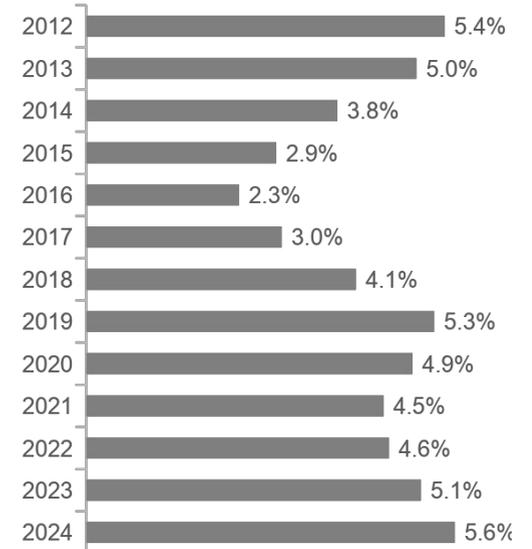
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

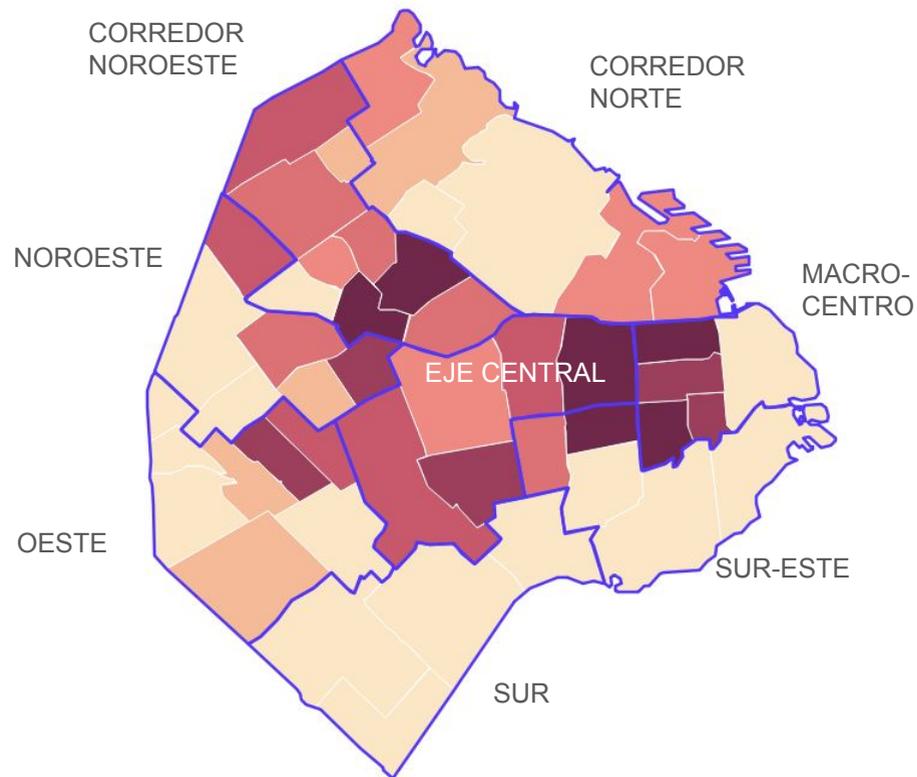


La relación alquiler/precio retrocede y se ubica en 5.43% anual en enero. El indicador se encuentra en niveles similares a los de Q1 2013.

Se necesitan 18.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 24% menos de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

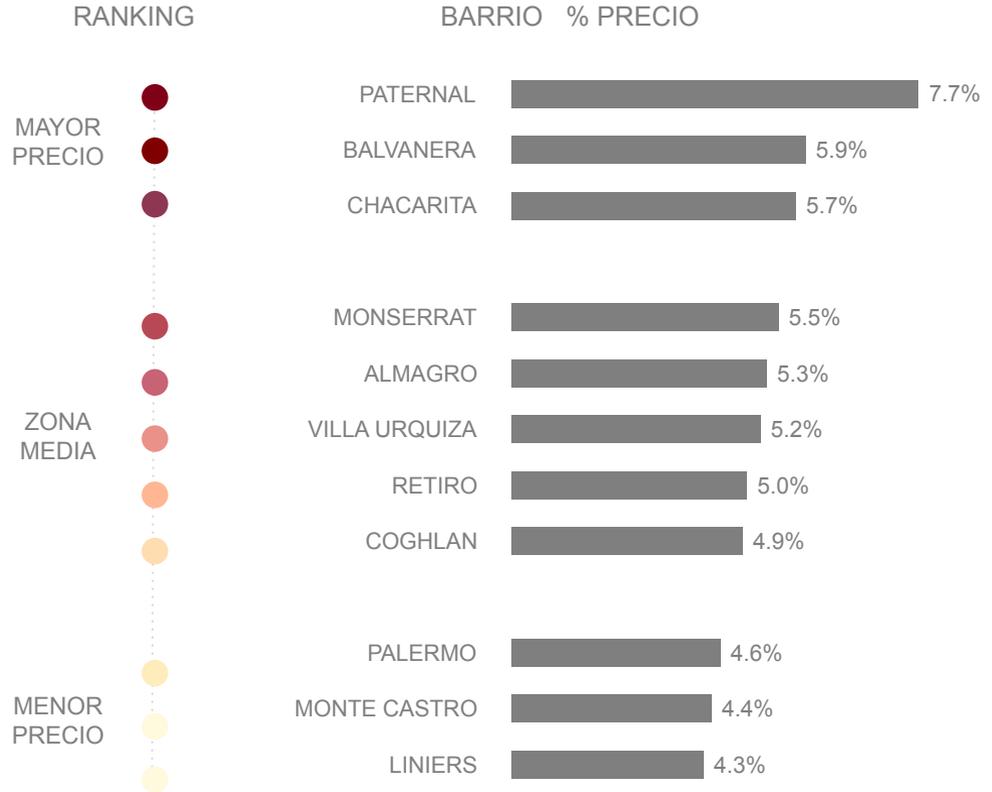
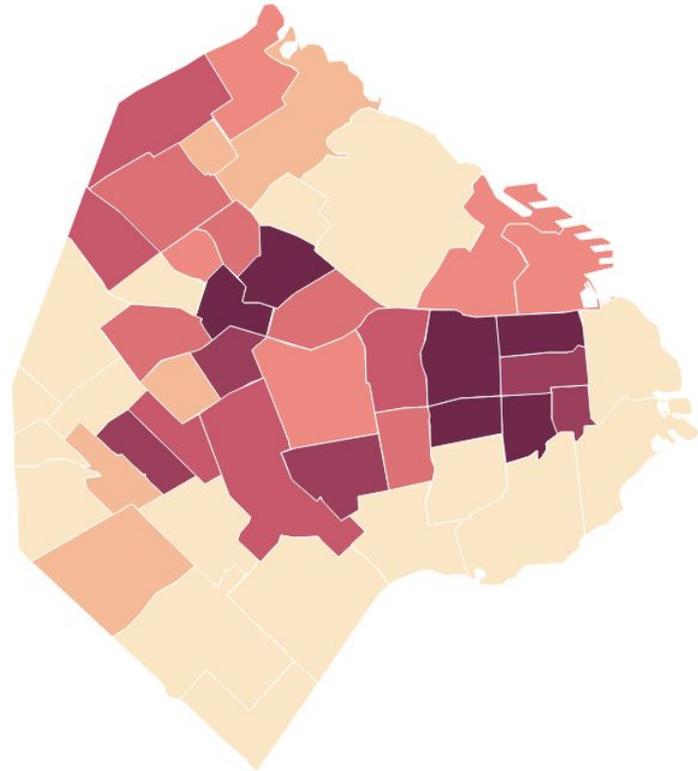
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



| REGIÓN | % PRECIO | VALORACIÓN | |
|-------------------|----------|------------|-------|
| | | MES | ANUAL |
| MACROCENTRO | 5.5% | ▼ | ▲ |
| CABAL | 5.4% | ▼ | ▲ |
| CORREDOR NOROESTE | 5.4% | ▼ | ▲ |
| EJE CENTRAL | 5.3% | ▼ | ▲ |
| SUR ESTE | 5.2% | ▼ | ▲ |
| OESTE | 5.0% | ▼ | ▲ |
| NOROESTE | 4.9% | ▼ | ▲ |
| CORREDOR NORTE | 4.8% | ▼ | ▲ |

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Paternal 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