



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
FEBRERO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Continua suba de precio desde julio '23

El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.192 por m², sube 0.3% en febrero. Los precios acumulan ocho meses consecutivos de incremento, acumulando +1.9% desde julio 2023 (cambio de tendencia). En la comparación interanual el precio registra +0.3%, sube por primera vez desde jun'19. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio.

En febrero de 2024 el 67% de los barrios registra suba de precio mensual, similar a abril 2018.

ALQUILER

Fuerte desaceleración de los precios: en febrero el incremento fue de apenas 2.9%.

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 416.991 por mes. En febrero el incremento del precio medio de alquiler registra una fuerte desaceleración: sube 2.9% en el mes luego de subir 21.0% y 18.6% en enero y diciembre respectivamente. Es el menor incremento mensual desde oct'21, después de registrar incrementos récord durante 2023. La oferta de alquiler crece 20.6% en febrero.

San Telmo y San Nicolás son los barrios con mayor incremento interanual. Santa Rita es el de menor incremento.

RENTABILIDAD

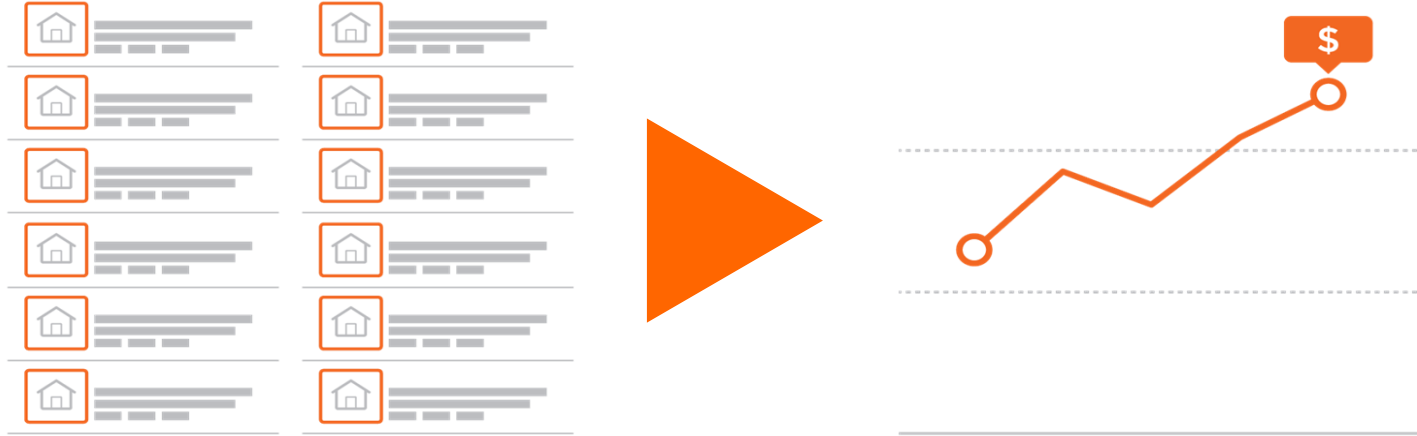
La rentabilidad se ubica en 4.74% bruto anual

La relación alquiler/precio se ubica en 4.74% anual, retrocede en febrero principalmente como consecuencia de la fuerte desaceleración del incremento de precio de alquiler. Se necesitan 21.1 años de alquiler para recuperar la inversión, 11% menos de lo requerido un año atrás.

Balvanera y Paternal 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

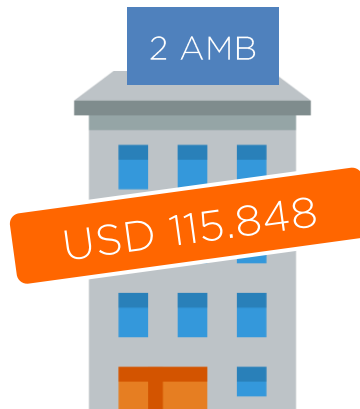
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 2.302 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.207 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

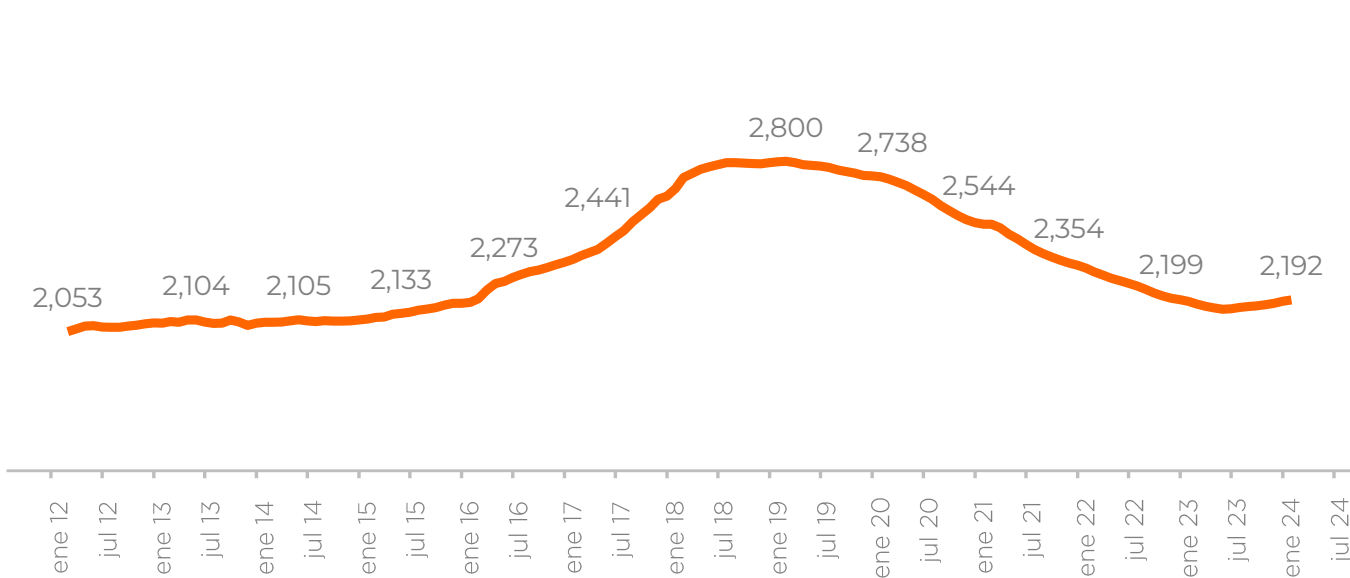
PRECIO 2.178 USD/M2

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 160 mil dólares.

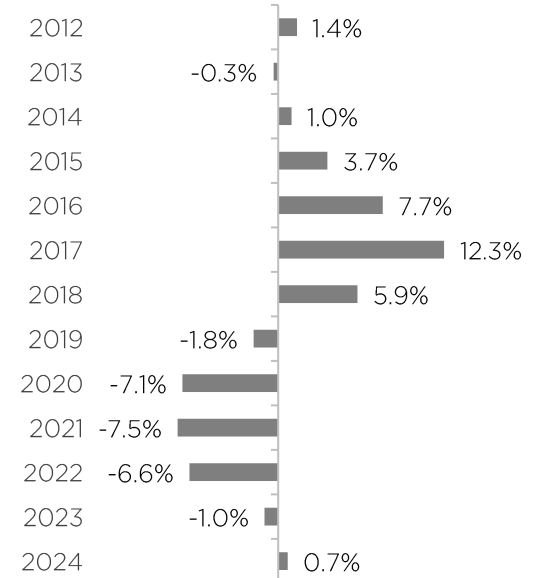
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

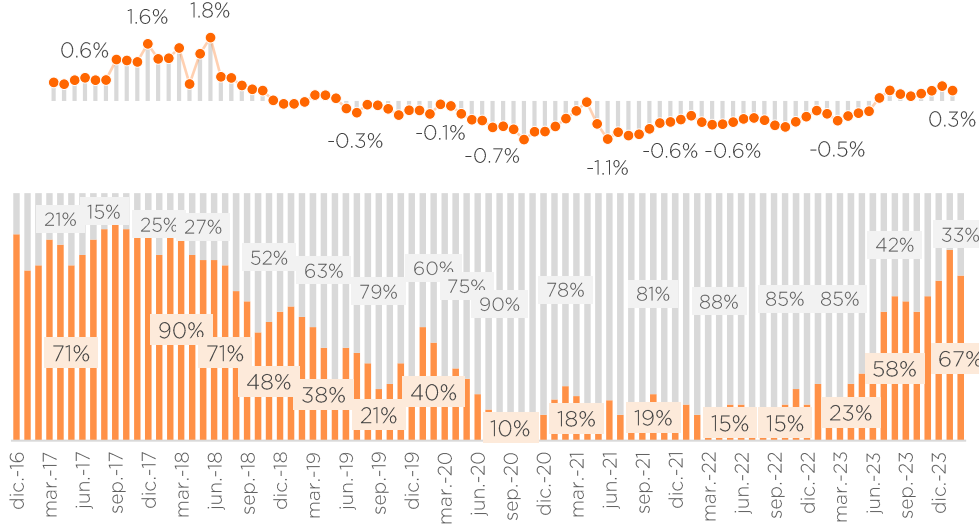


El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.192 por m2, sube 0.3% en febrero. Los precios acumulan ocho meses consecutivos de incremento, acumulando +1.9% desde julio 2023 (cambio de tendencia). En la comparación interanual el precio registra +0.3%, sube por primera vez desde jun'19. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio.

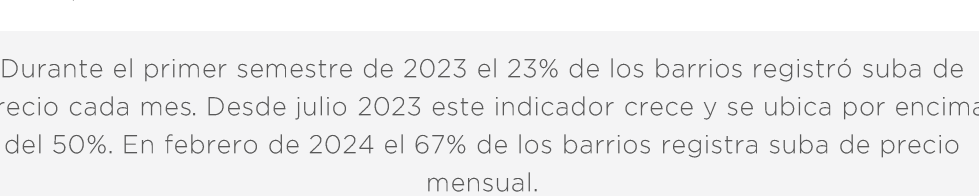
VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD

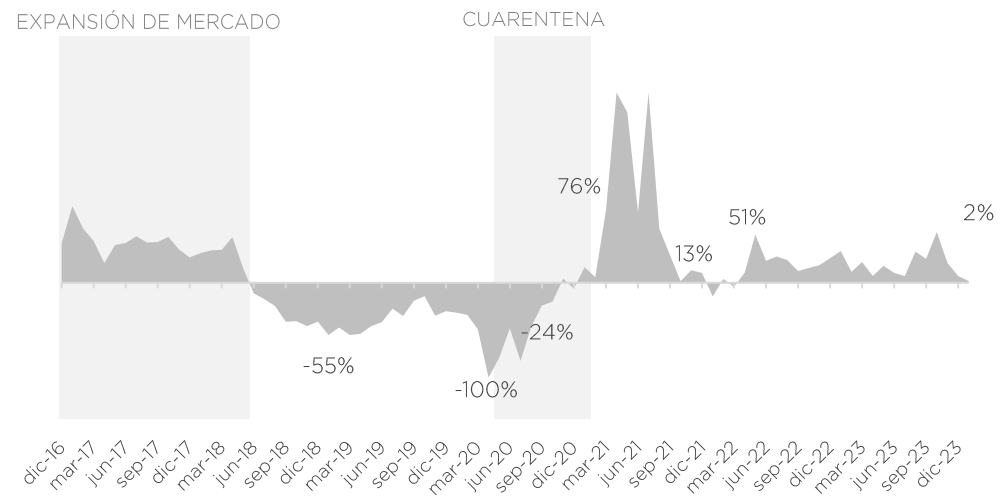
VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo



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



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



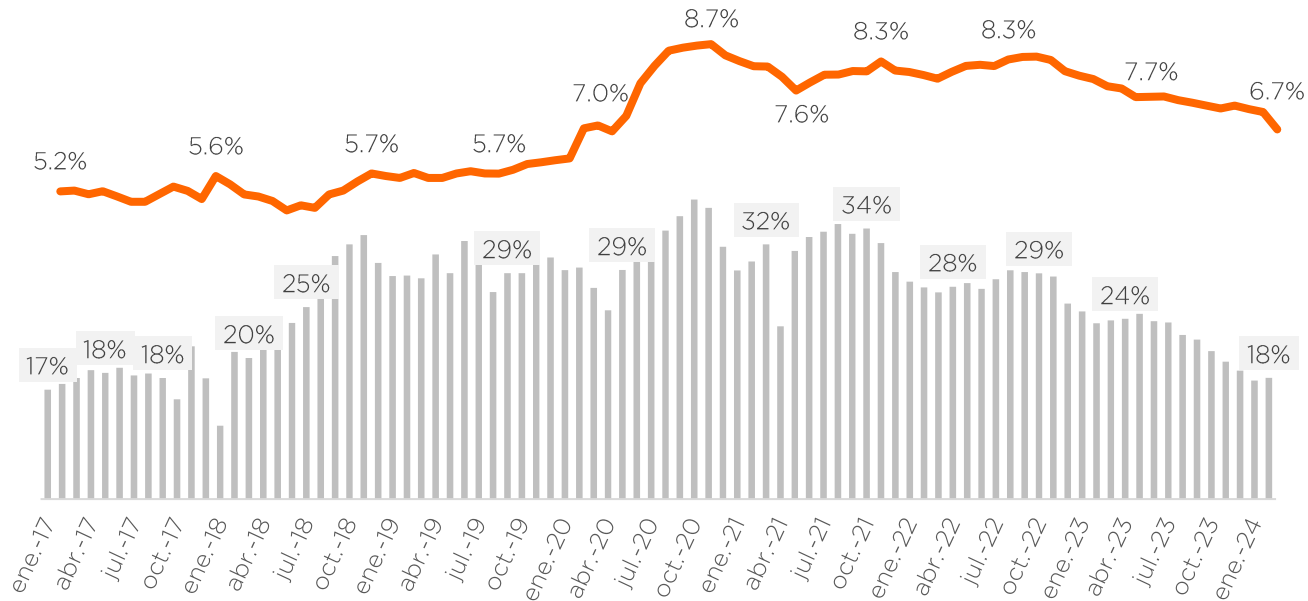
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En enero 2024 el volumen de escrituras fue 2% superior al mismo mes de 2023. 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.

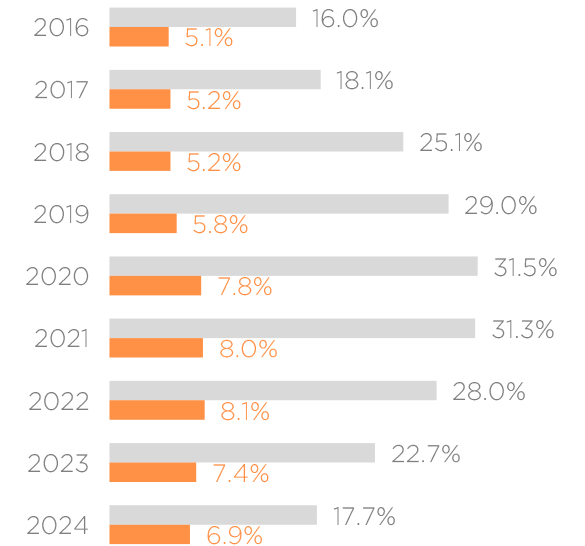
VENTA

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



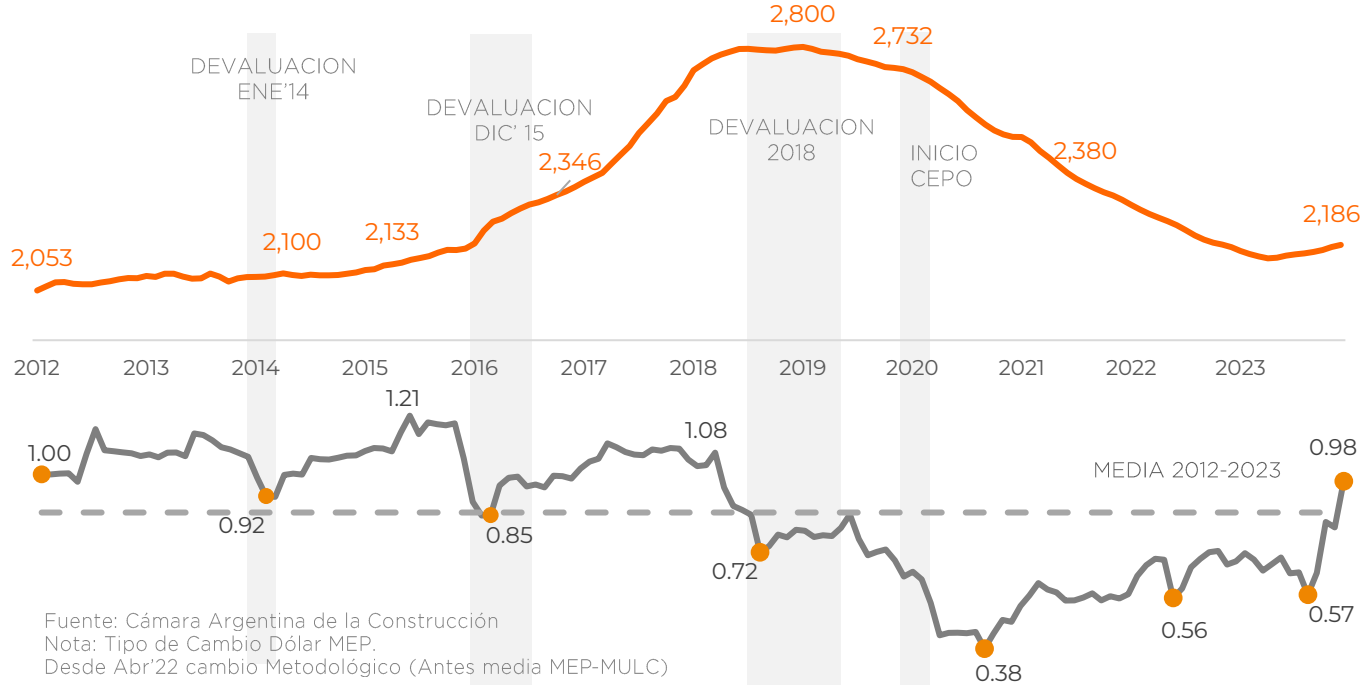
El volumen de deptos. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses deja de caer y se mantiene estable en 18%.

El descuento promedio efectuado continúa retrocediendo, ubicándose en 6.7%. 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 julio 2023.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

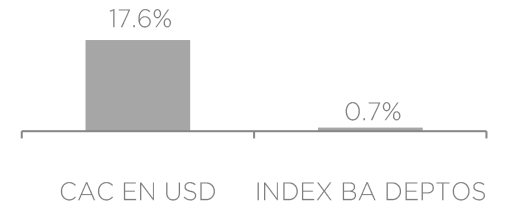
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
 VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACION 2024



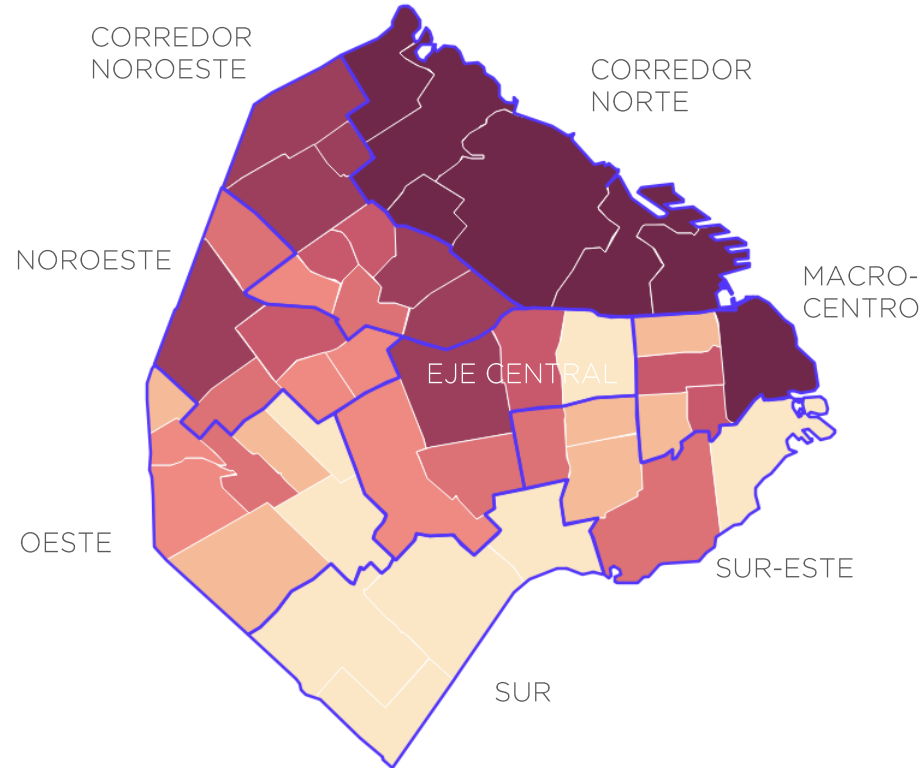
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 17.6% en 2024 mientras que el precio medio de los departamentos sube 0.7%. Construir hoy cuesta más del doble que lo que costaba en Oct 2020 (mínimo de la serie) y un 14.0% por arriba del promedio 2012-2023 pero se mantiene 9.3% por debajo de abril 2018 (pre devaluación de administración Macri).

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

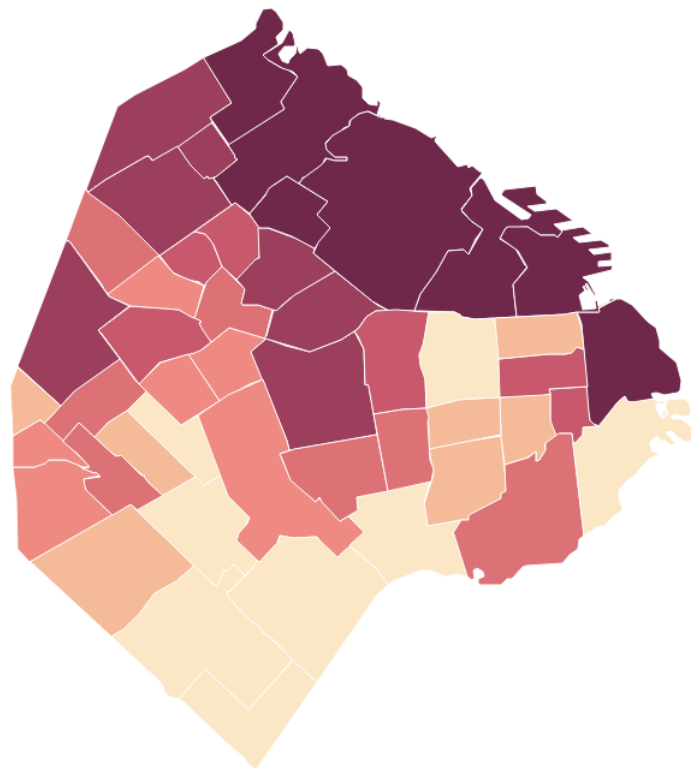
VALORACIÓN
MES ANUAL



| REGIÓN | USD/M2 | VALORACIÓN MES | VALORACIÓN ANUAL |
|-------------------|--------|----------------|------------------|
| CORREDOR NORTE | 2,787 | 0.1% | 2.2% |
| CORREDOR NOROESTE | 2,260 | 0.7% | 0.9% |
| CABA | 2,192 | 0.3% | 0.3% |
| MACROCENTRO | 2,084 | 0.2% | 1.4% |
| NOROESTE | 2,023 | 0.4% | -1.2% |
| EJE CENTRAL | 1,941 | 0.6% | -1.1% |
| SUR ESTE | 1,769 | 0.0% | -2.1% |
| OESTE | 1,748 | 0.0% | -2.3% |
| SUR | 1,130 | -1.5% | -4.1% |

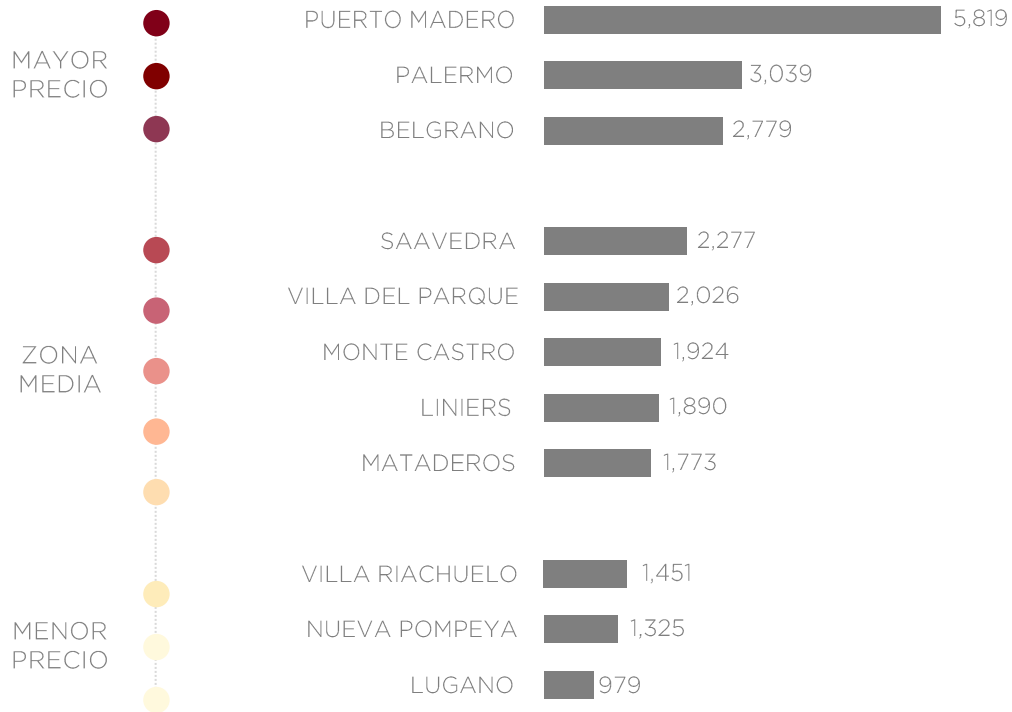
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

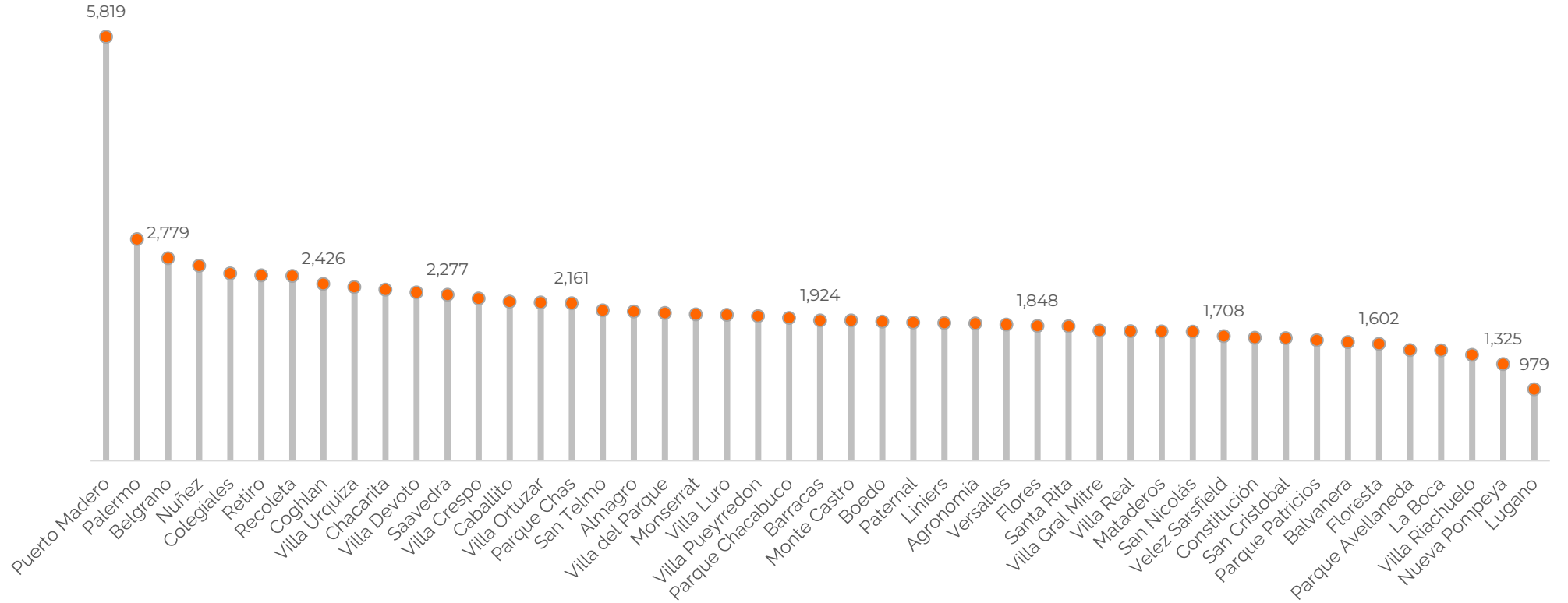


Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.819 por m2 y mínimo en Lugano con USD 979 por m2.

VENTA

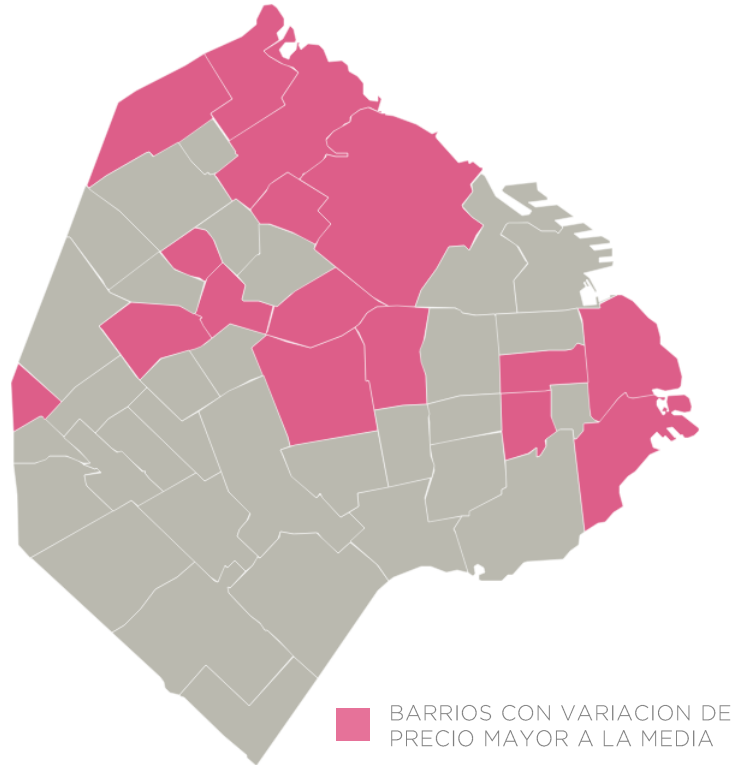
PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



| RANKING | BARRIO | VARIACIÓN 12 MESES |
|------------|------------------|--------------------|
| MAYOR SUBA | PALERMO | 4.1% |
| | PUERTO MADERO | 3.5% |
| | VILLA CRESPO | 3.4% |
| ZONA MEDIA | PATERNAL | 1.4% |
| | COGHLAN | 0.0% |
| | SANTA RITA | -0.8% |
| | MONTE CASTRO | -1.5% |
| | CHACARITA | -2.5% |
| MAYOR BAJA | LUGANO | -4.4% |
| | LINIERS | -5.5% |
| | PARQUE CHACABUCO | -6.2% |

El 43% de los barrios registra suba interanual. El 57% mantiene baja interanual. Los barrios del Norte de la ciudad son los que registran mayor resiliencia.

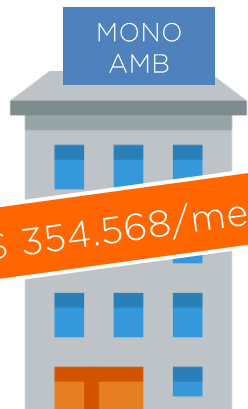
02

PRECIOS ALQUILER

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

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



\$ 354.568/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 8.442 \$/M2/MES



\$ 416.991/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 7.943 \$/M2/MES



\$ 568.314/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

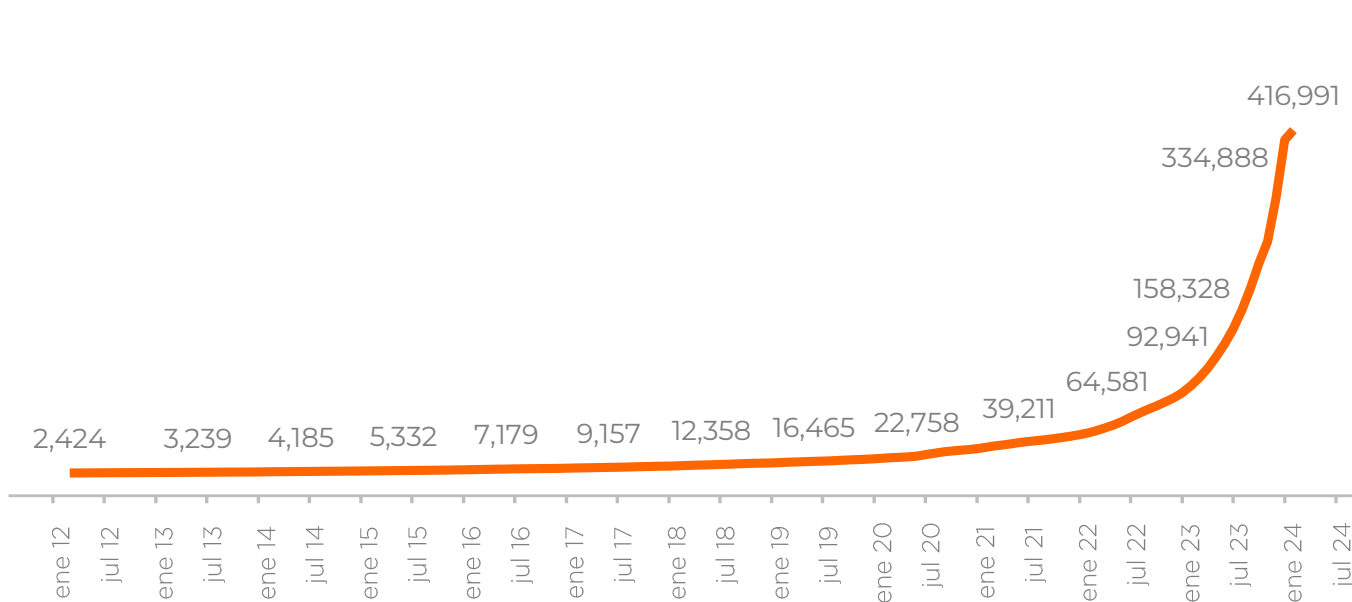
PRECIO 7.732 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 354.568 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 416.991 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 568.314 por mes.

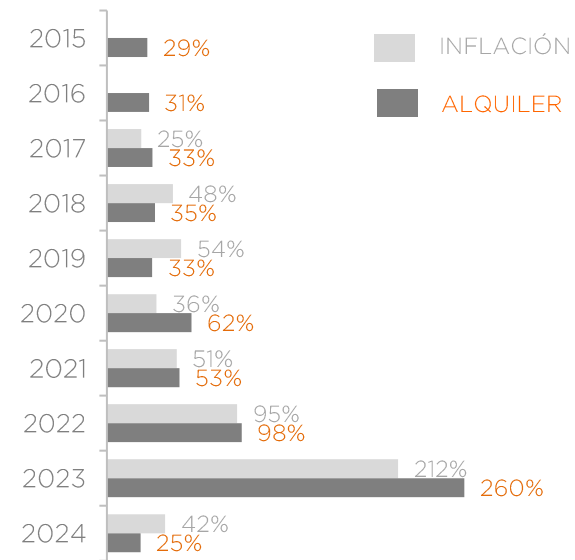
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



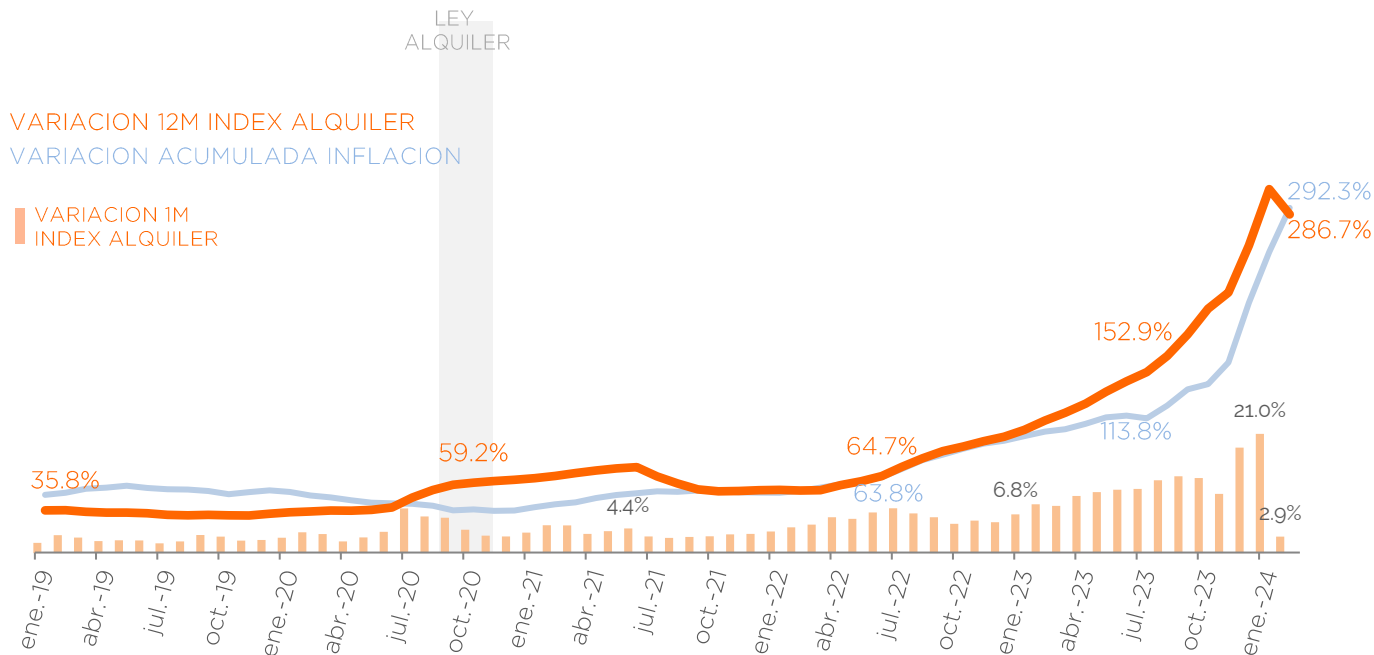
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 416.991 por mes. En febrero el incremento del precio medio de alquiler registra una fuerte desaceleración: sube 2.9% en el mes luego de subir 21.0% y 18.6% en enero y diciembre respectivamente. Es el menor incremento mensual desde oct'21, después de registrar incrementos récord durante 2023. La oferta de alquiler crece 20.6% en febrero.

ALQUILER

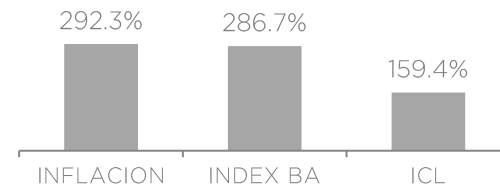
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

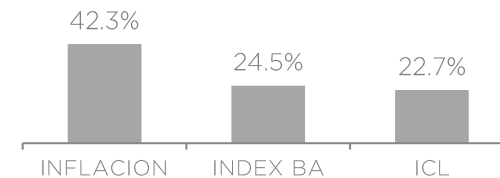


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2024



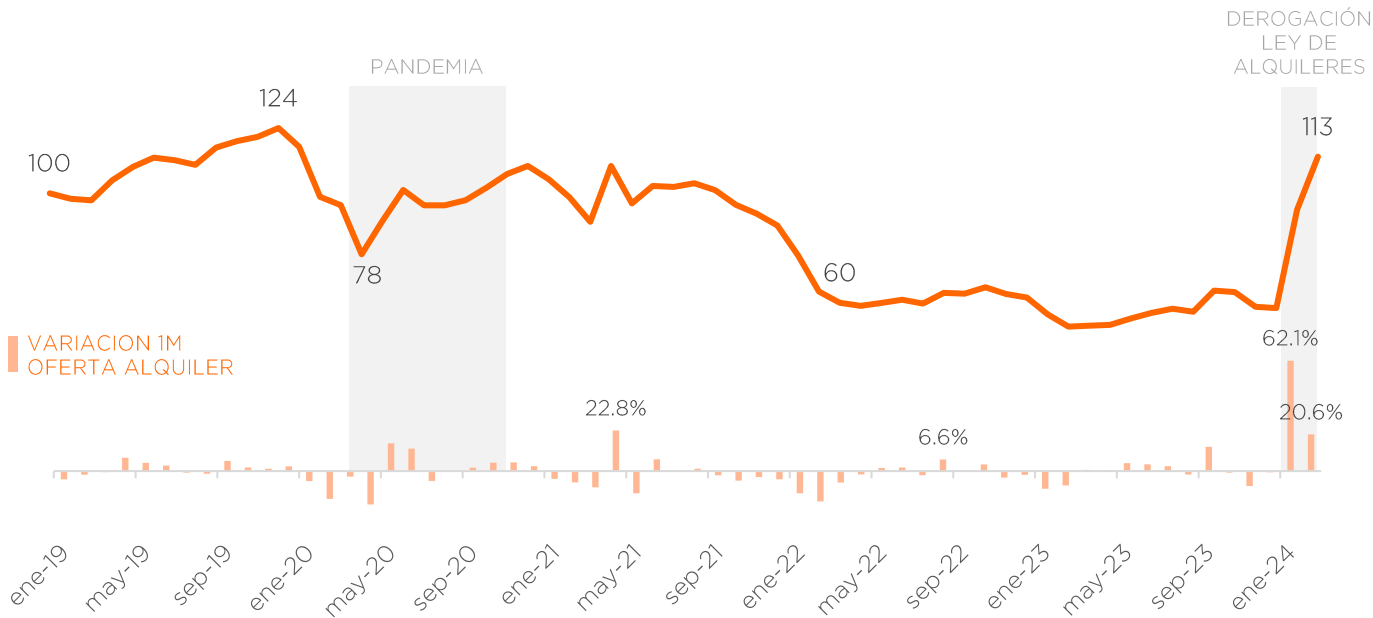
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 286.7% en los últimos doce meses. Avanzan por debajo de la inflación (292.3%) pero por arriba del ajuste del ICL (159.4%). El incremento mensual (barras naranjas) se desacelera muy fuerte en febrero: +2.9%.

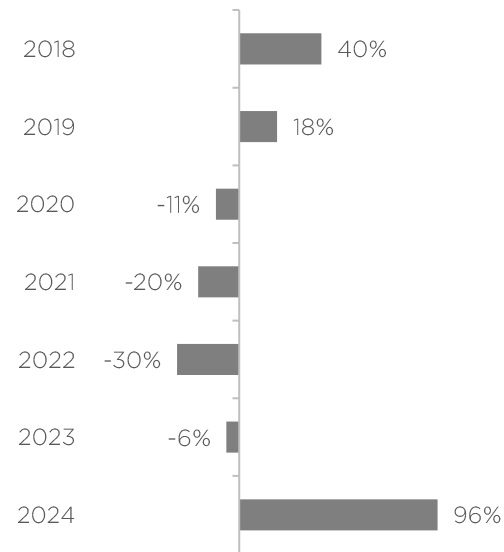
ALQUILER

OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



VARIACIÓN ANUAL

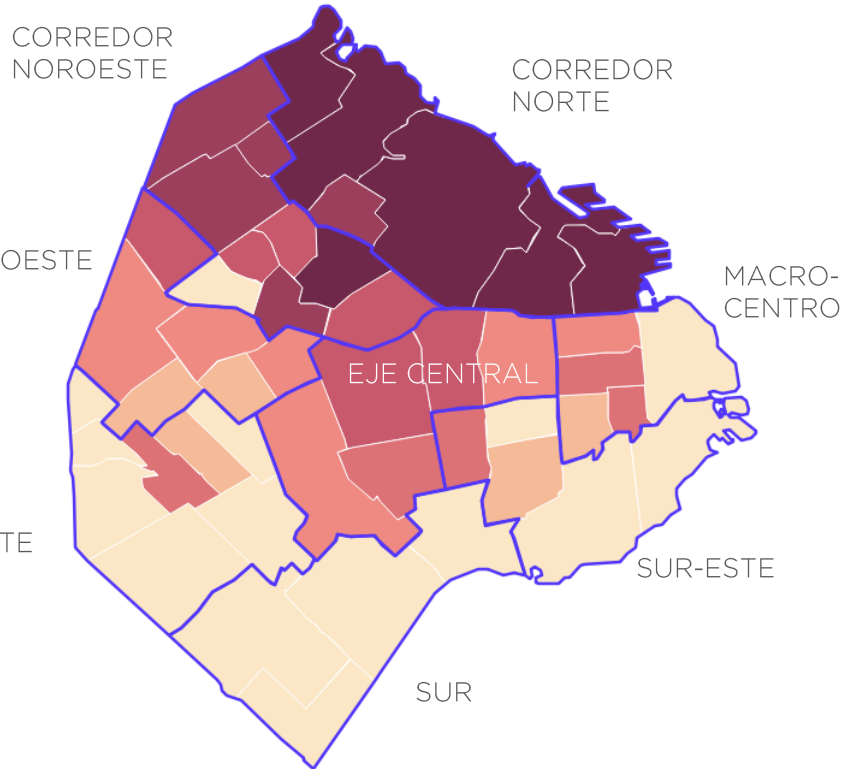


Desde fines de la pandemia, la oferta de alquiler en la ciudad disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en febrero 2023. En enero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos en alquiler en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. En febrero 2024 vuelve a aumentar un 20.6%. La oferta crece un 96% en los primeros dos meses del año.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

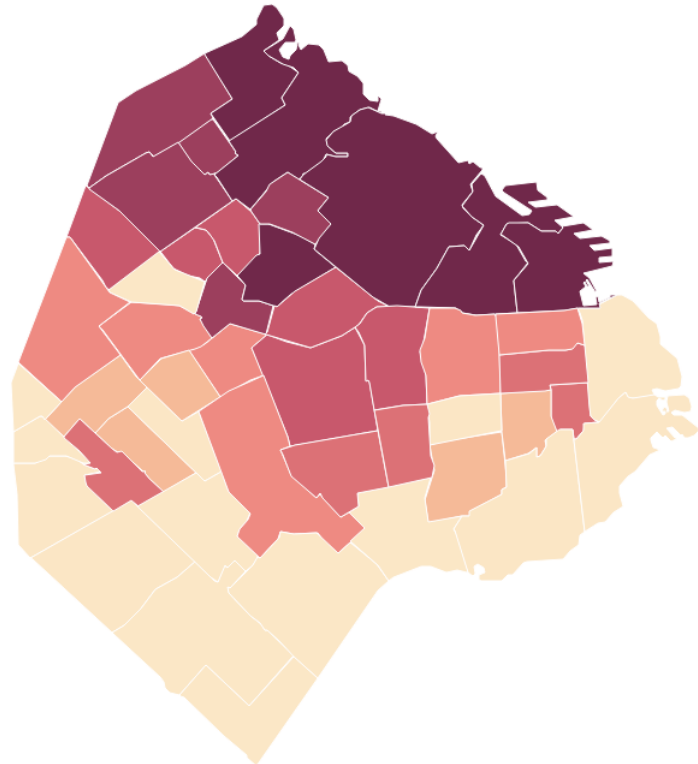
VALORACIÓN
MES ANUAL



| REGIÓN | ARS/MES | VALORACIÓN MES ANUAL |
|-------------------|---------|----------------------|
| CORREDOR NORTE | 479,463 | -1.3% 284.2% |
| CORREDOR NOROESTE | 433,527 | -1.1% 284.8% |
| CABA | 416,991 | 2.9% 286.7% |
| MACROCENTRO | 391,400 | -0.3% 306.9% |
| EJE CENTRAL | 384,057 | 2.0% 280.4% |
| NOROESTE | 375,905 | 3.1% 268.6% |
| SUR ESTE | 352,288 | 4.4% 283.2% |
| OESTE | 340,487 | 5.1% 282.6% |

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO



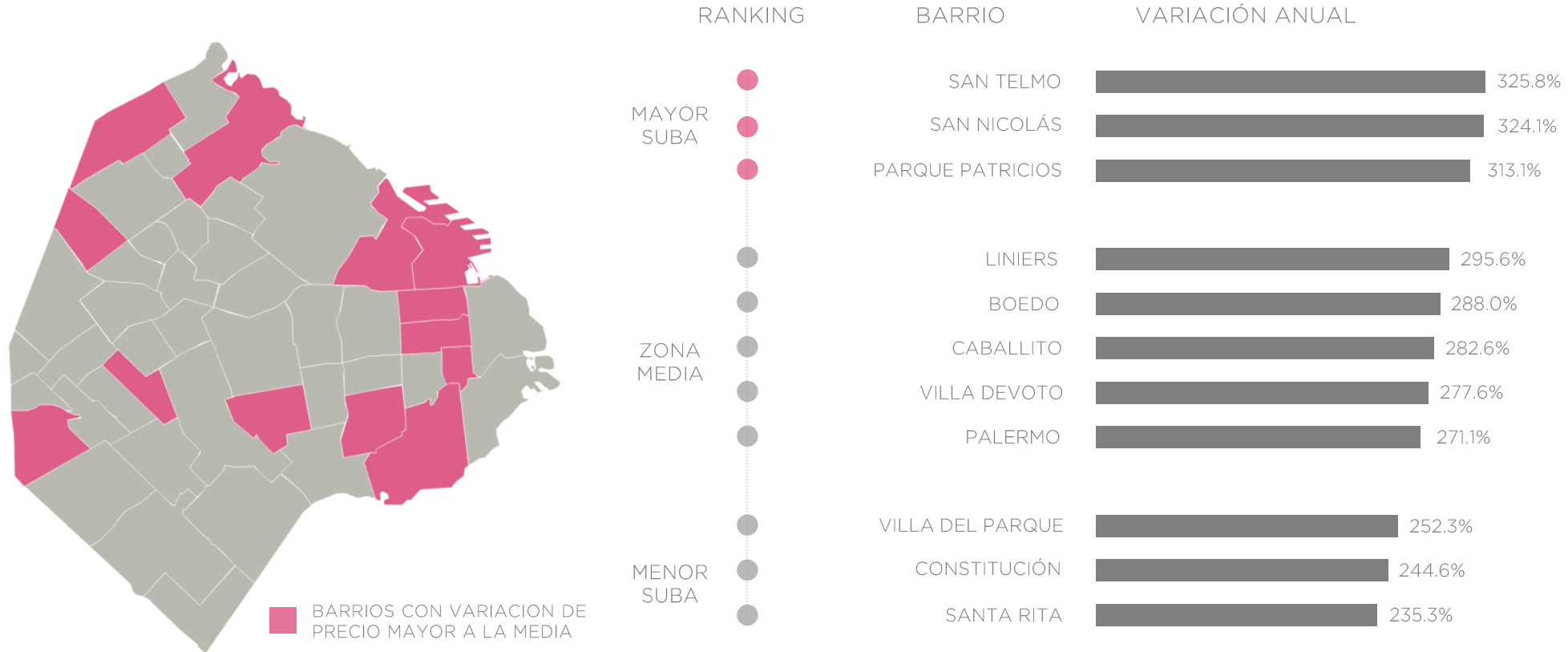
BARRIO ARS/MES

| | |
|------------------|---------|
| PALERMO | 501,375 |
| NUÑEZ | 478,920 |
| BELGRANO | 478,341 |
| COLEGIALES | 440,630 |
| ALMAGRO | 407,038 |
| PARQUE CHACABUCO | 384,647 |
| SAN NICOLÁS | 375,757 |
| SANTA RITA | 357,111 |
| MATADEROS | 333,837 |
| LA BOCA | 327,360 |
| LINIERS | 318,143 |

Palermo es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 501.375 por mes. Liniers es el más económico con \$ 318.143 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



San Telmo y San Nicolás son los barrios con mayor incremento interanual. Santa Rita es el de menor incremento.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

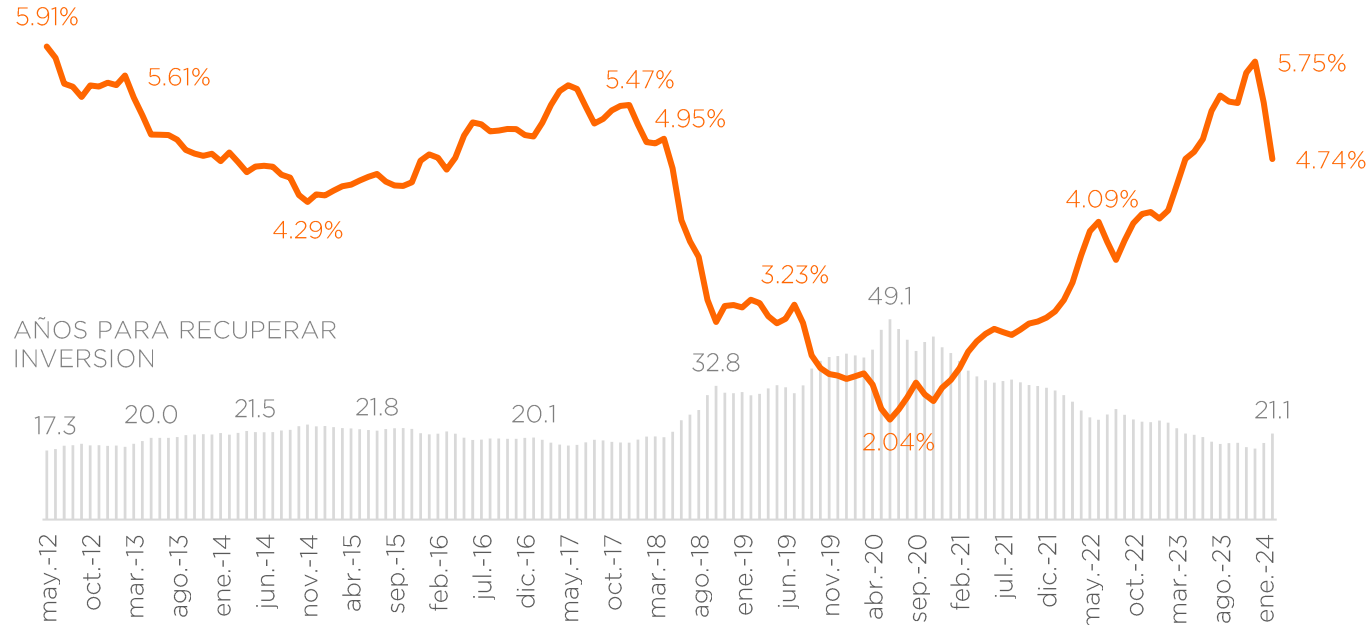
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

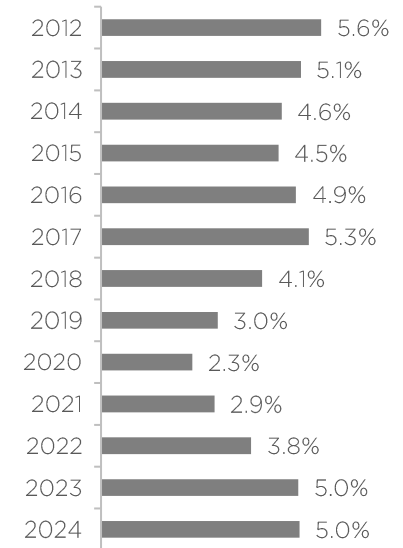
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



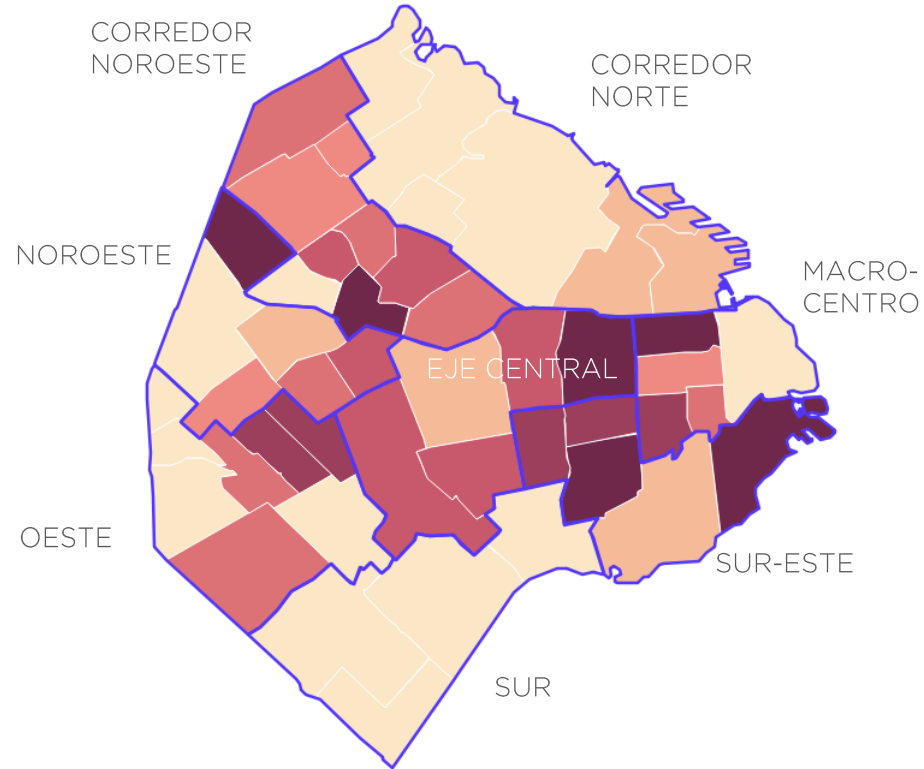
PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio se ubica en 4.74% anual, retrocede en febrero principalmente como consecuencia de la fuerte desaceleración del incremento de precio de alquiler. Se necesitan 21.1 años de alquiler para recuperar la inversión, 11% menos de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

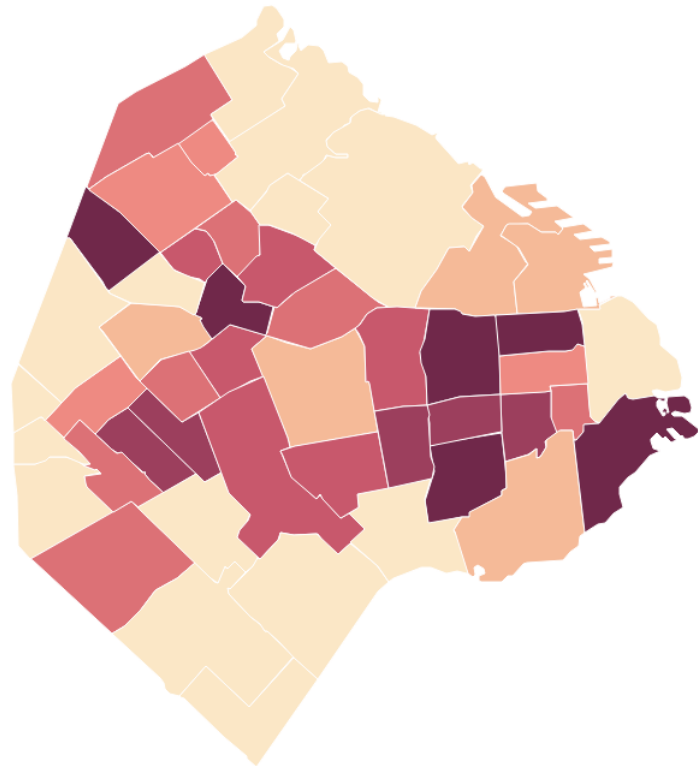
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



| REGIÓN | % PRECIO | VALORACIÓN MES ANUAL | |
|-------------------|----------|----------------------|---|
| SUR ESTE | 4.8% | ▼ | ▲ |
| MACROCENTRO | 4.8% | ▼ | ▲ |
| EJE CENTRAL | 4.8% | ▼ | ▲ |
| CABA | 4.7% | ▼ | ▲ |
| OESTE | 4.7% | ▼ | ▲ |
| CORREDOR NOROESTE | 4.6% | ▼ | ▲ |
| NOROESTE | 4.5% | ▼ | ▲ |
| CORREDOR NORTE | 4.2% | ▼ | ▲ |

RENTABILIDAD

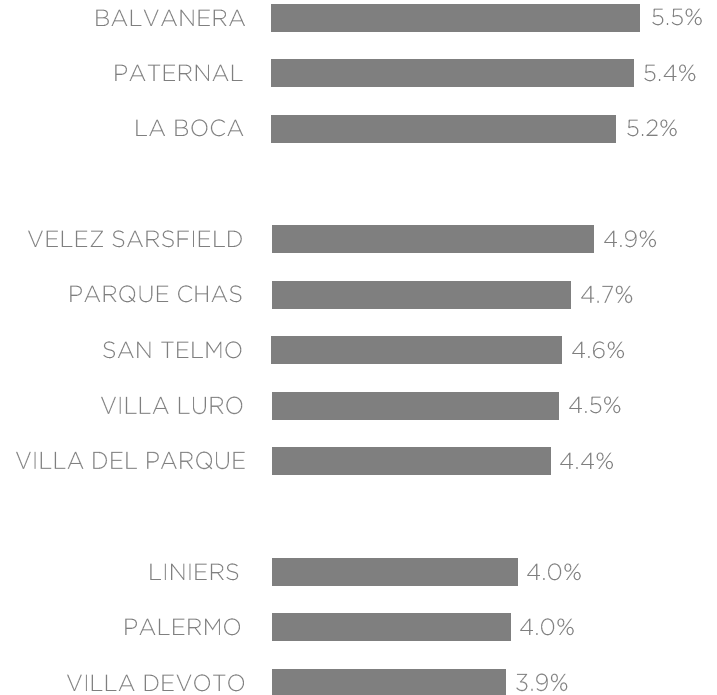
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



RANKING



BARRIO % PRECIO



Balvanera y Paternal 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