



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES

ABRIL 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio por m2 sube 0.8% en abril y se ubica en USD 2.219

El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.219 por m2, sube 0.8% en el mes, registrando el mayor incremento mensual desde abril 2018. En los primeros cuatro meses del año acumula un incremento de 1.9%. Desde julio 2023 (cambio de tendencia), los precios acumulan +3.1%. En 12 meses los precios suben 2.5%. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio.

En abril de 2024 el 79% de los barrios registra suba de precio mensual.

ALQUILER

El precio medio de alquiler sube 1.9% en abril y acumula +28.5% en 2024

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 430.322 por mes, sube 1.9% en abril. En los primeros cuatro meses del año el precio acumula un incremento de 28.5%, 39.4 p.p. por debajo de la inflación. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio en 2024. La oferta de alquiler crece 14.1% en abril.

Agronomía y Paternal son los barrios con mayor incremento interanual. Boedo es el de menor incremento.

RENTABILIDAD

La rentabilidad se ubica en 4.84% bruto anual

La relación alquiler/precio se ubica en 4.84% anual, se recupera levemente en abril. Se necesitan 20.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 2.1% menos de lo requerido un año atrás.

Lugano 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 2.336 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.238 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

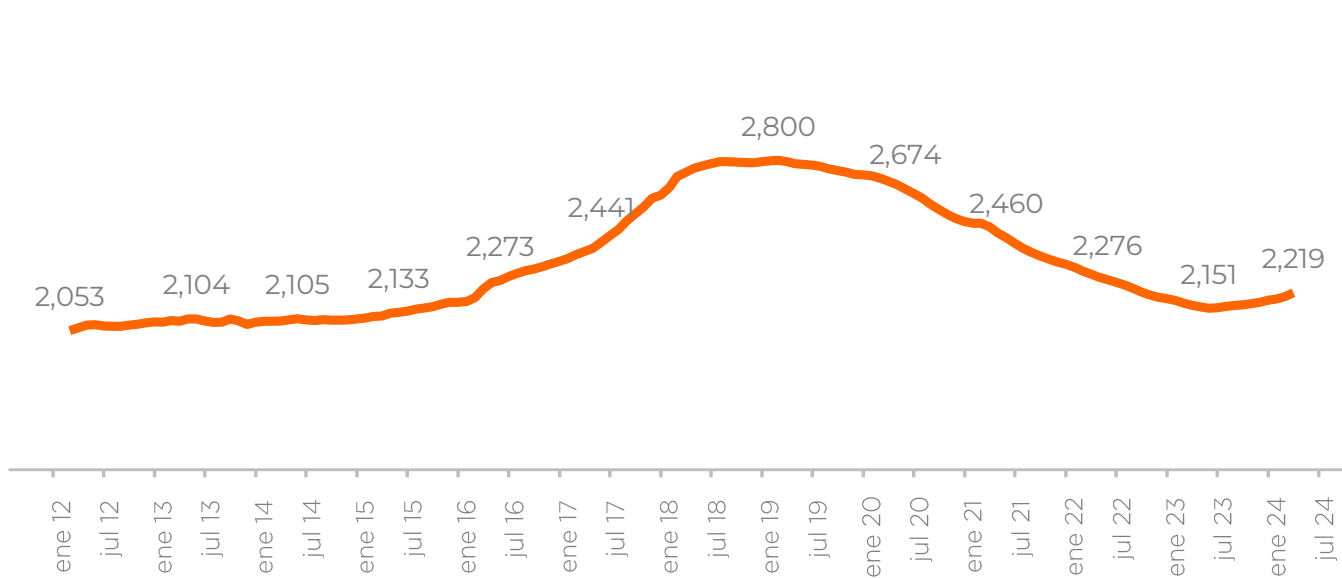
PRECIO 2.200 USD/M2

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 98 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 117 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 161 mil dólares.

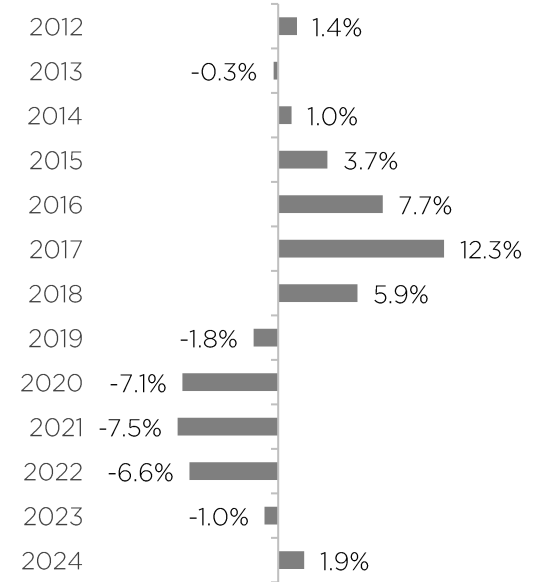
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

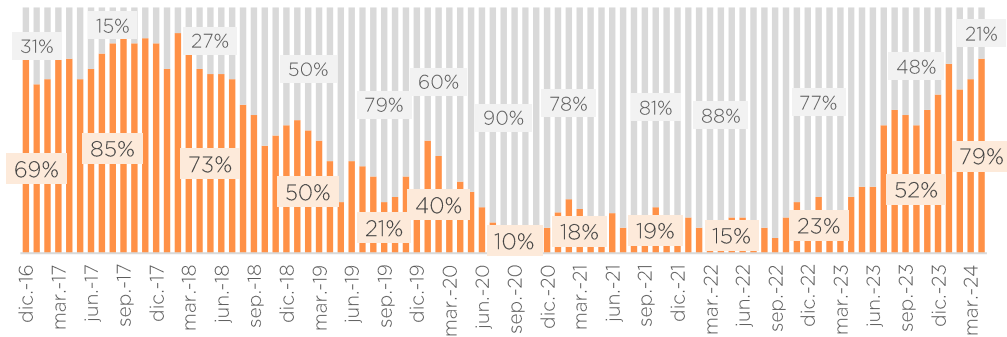
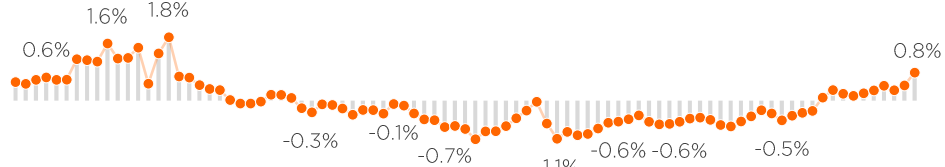


El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.219 por m2, sube 0.8% en el mes, registrando el mayor incremento mensual desde abril 2018. En los primeros cuatro meses del año acumula un incremento de 1.9%. Desde julio 2023 (cambio de tendencia), los precios acumulan +3.1% . En 12 meses los precios suben 2.5%. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD

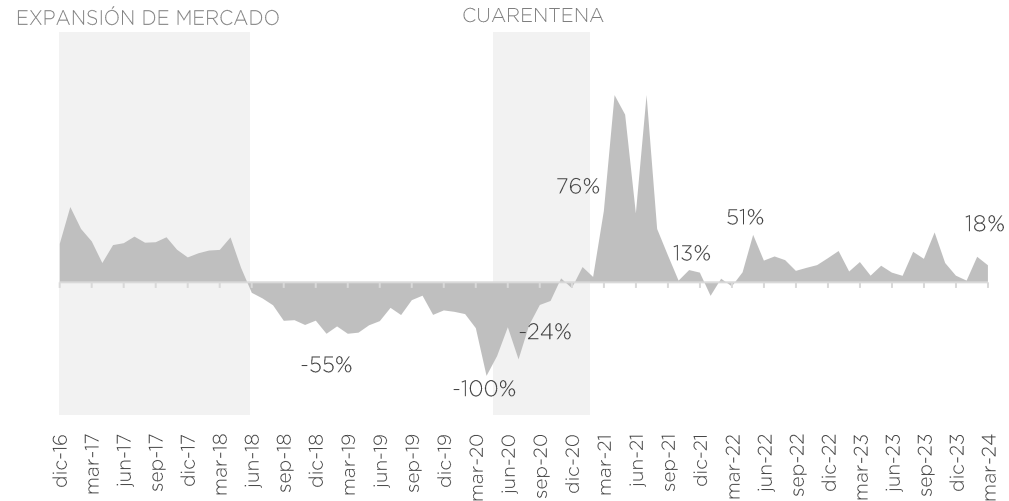
VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo



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

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 abril de 2024 el 79% de los barrios registra suba de precio mensual.

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



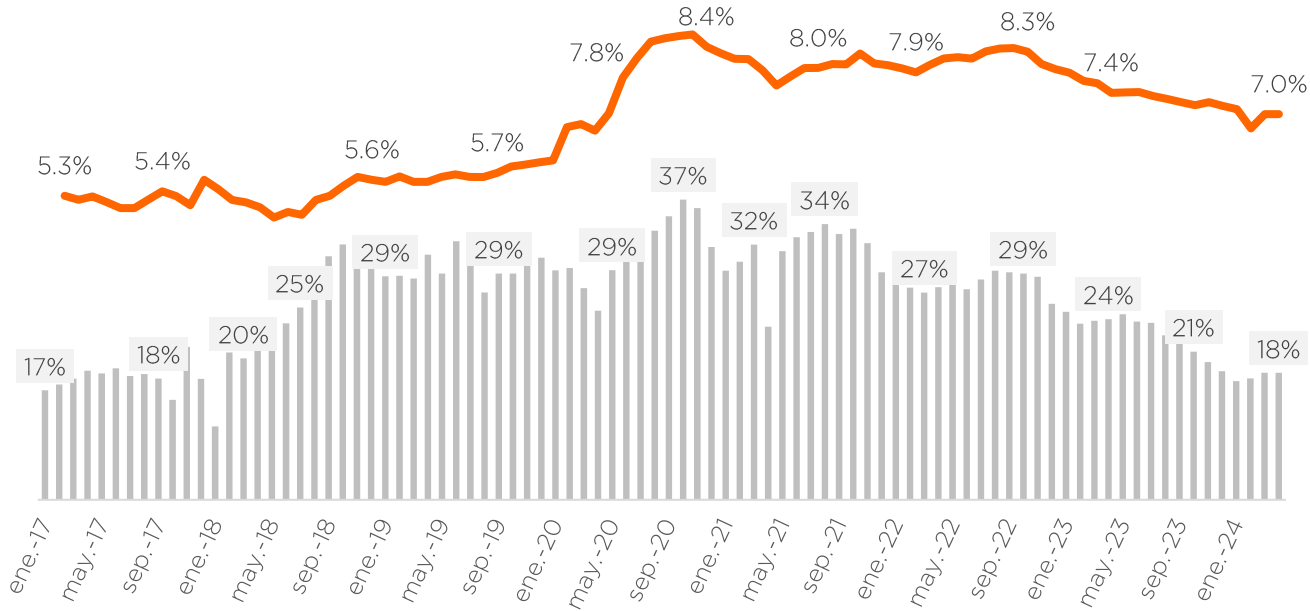
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En marzo 2024 el volumen de escrituras fue 18% superior al mismo mes de 2023. En 2024 el volumen de escrituras registra un incremento de 16% respecto al volumen de 2023 y de 8.5% respecto a 2019 pero se ubica 48% por debajo al volumen de 2018.

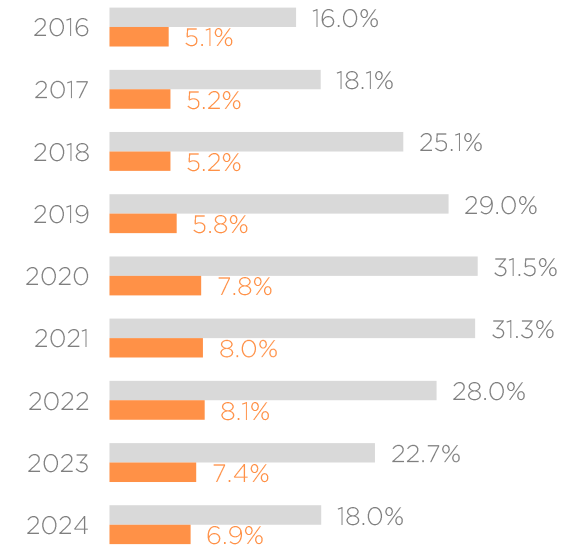
VENTA

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

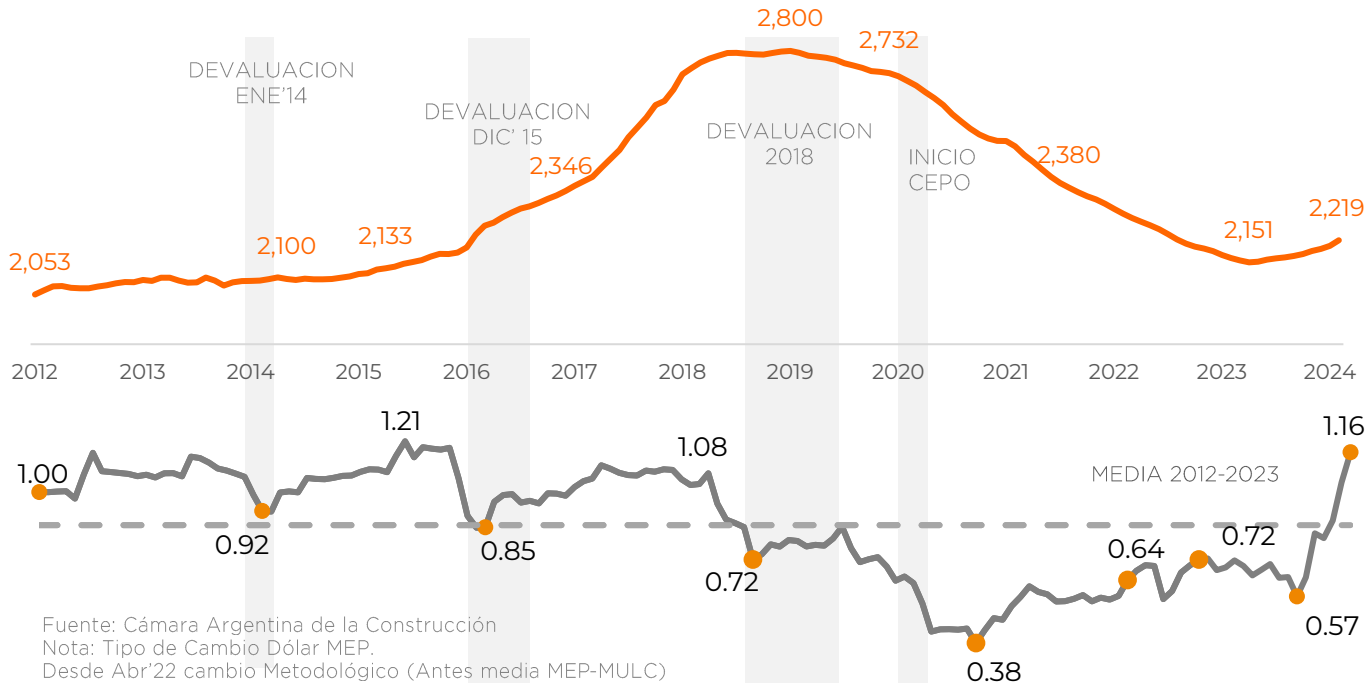


El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses deja de caer y se mantiene estable en 18% en el primer trimestre de 2024. El descuento promedio efectuado se mantiene estable en abril, ubicándose en 7.0%. La caída en el volumen de anuncios retasados es uno de los factores que 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

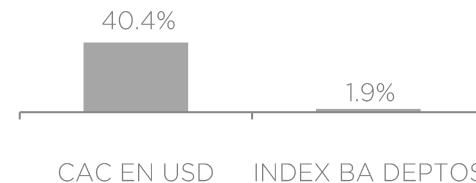


VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACION 2024



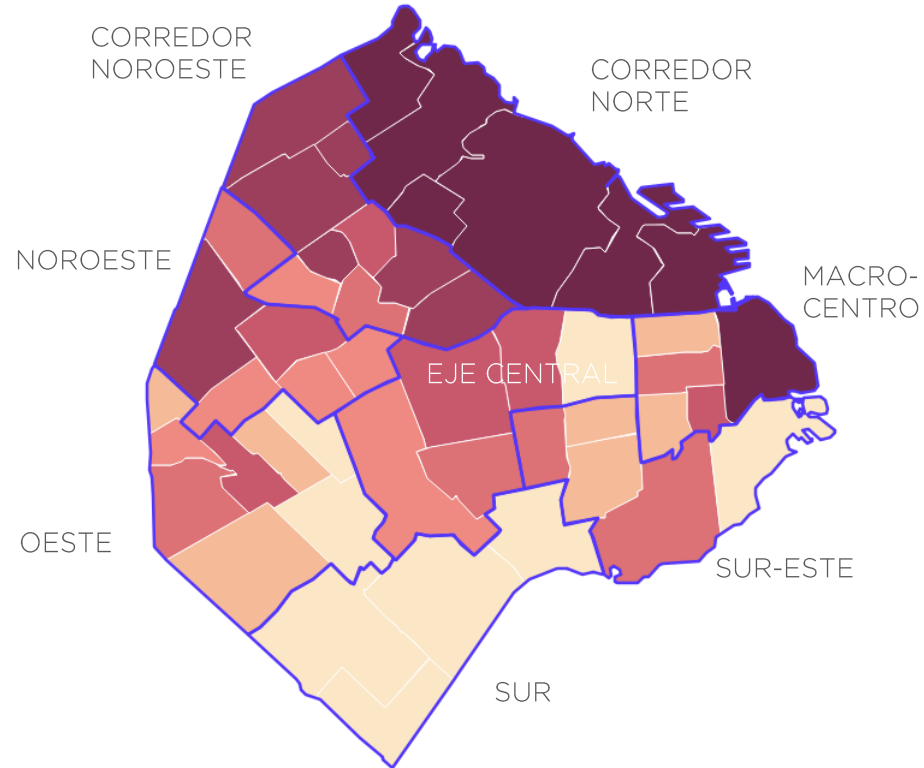
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 40.4% en 2024 mientras que el precio medio de los departamentos sube 1.9%. Construir hoy cuesta el triple de lo que costaba en Oct 2020 (mínimo de la serie) y un 34.9% por arriba del promedio 2012-2023.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

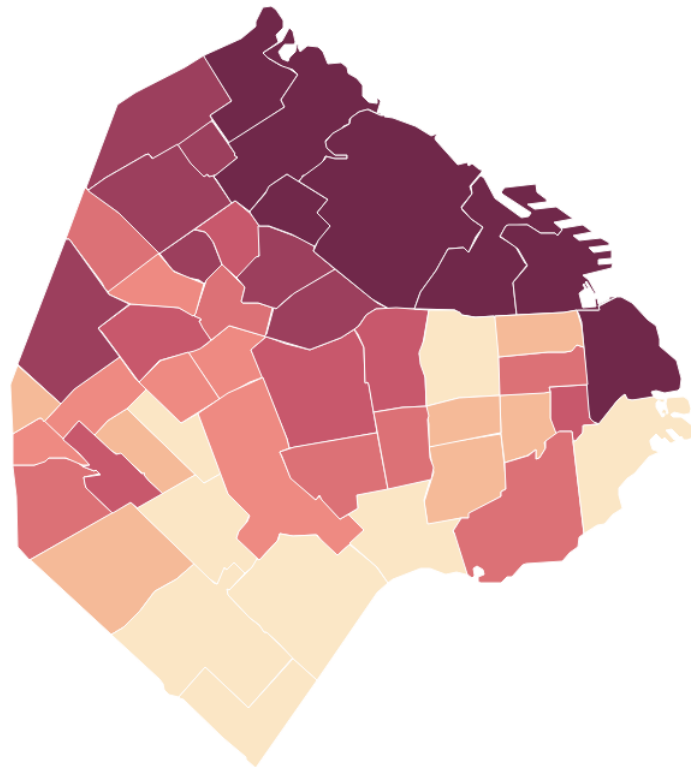
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	2,833	1.1%	4.4%
CORREDOR NOROESTE	2,300	0.9%	3.6%
CABA	2,219	0.8%	2.5%
MACROCENTRO	2,100	0.6%	2.6%
NOROESTE	2,026	0.2%	0.5%
EJE CENTRAL	1,963	0.7%	1.8%
SUR ESTE	1,770	0.3%	-0.6%
OESTE	1,759	0.5%	-1.0%
SUR	1,142	1.1%	-3.5%

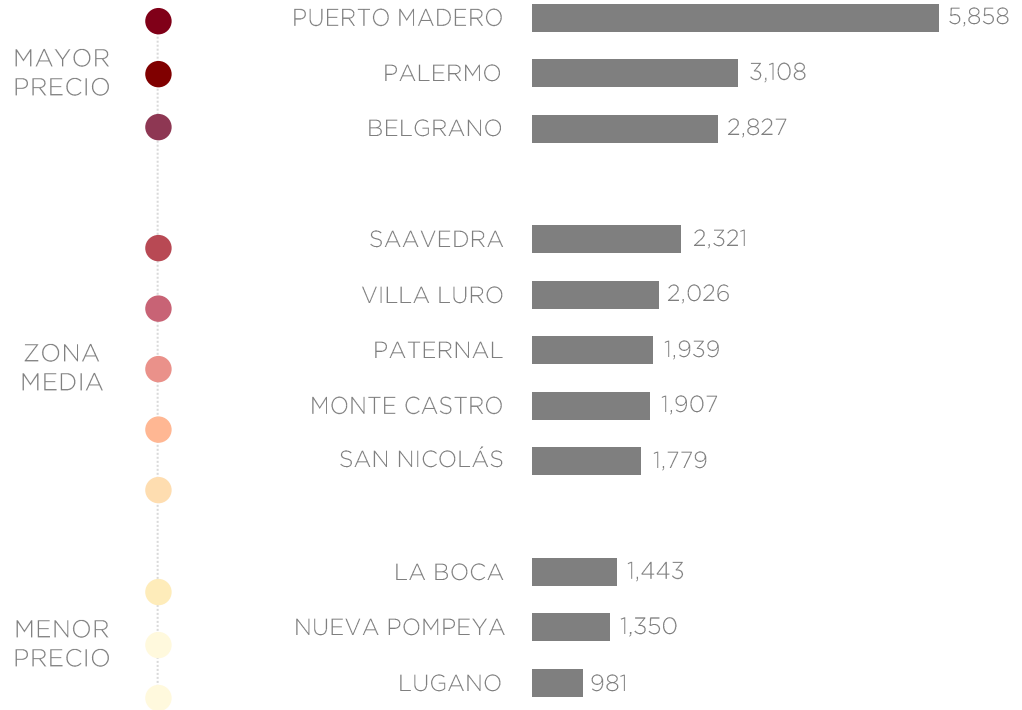
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

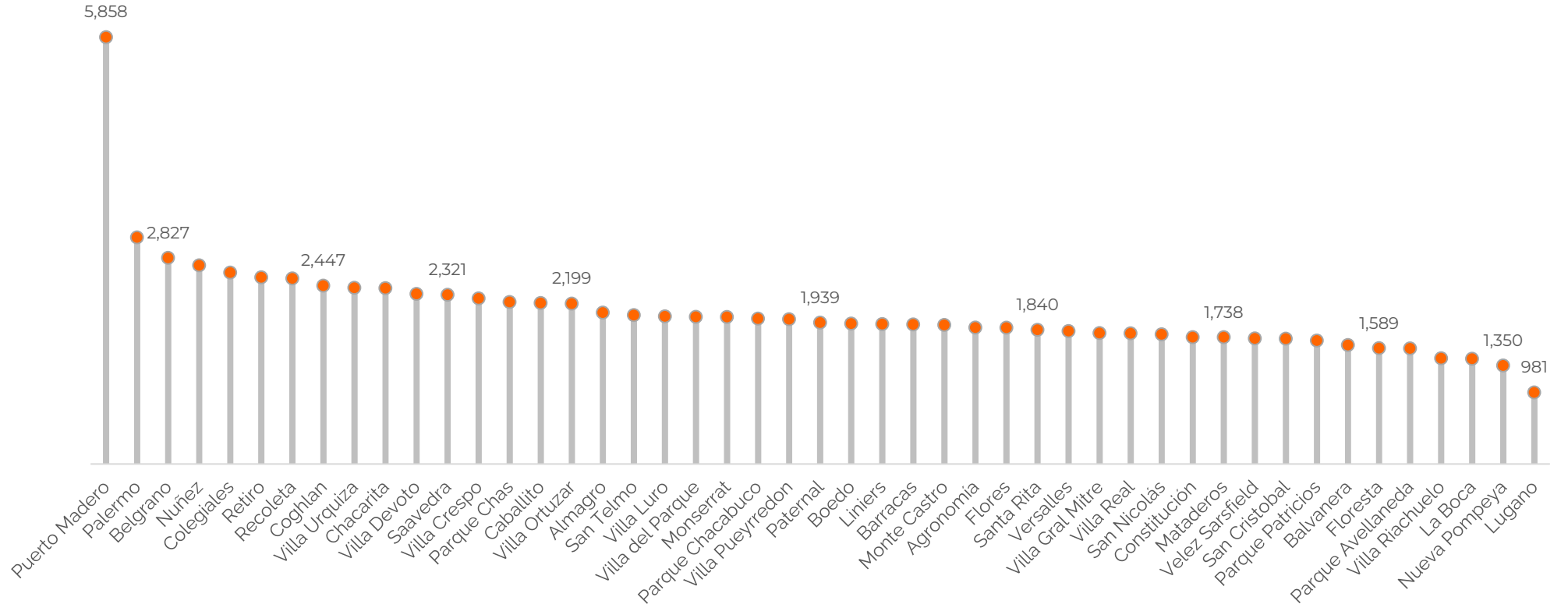


El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.858 por m2 y mínimo en Lugano con USD 981 por m2.

VENTA

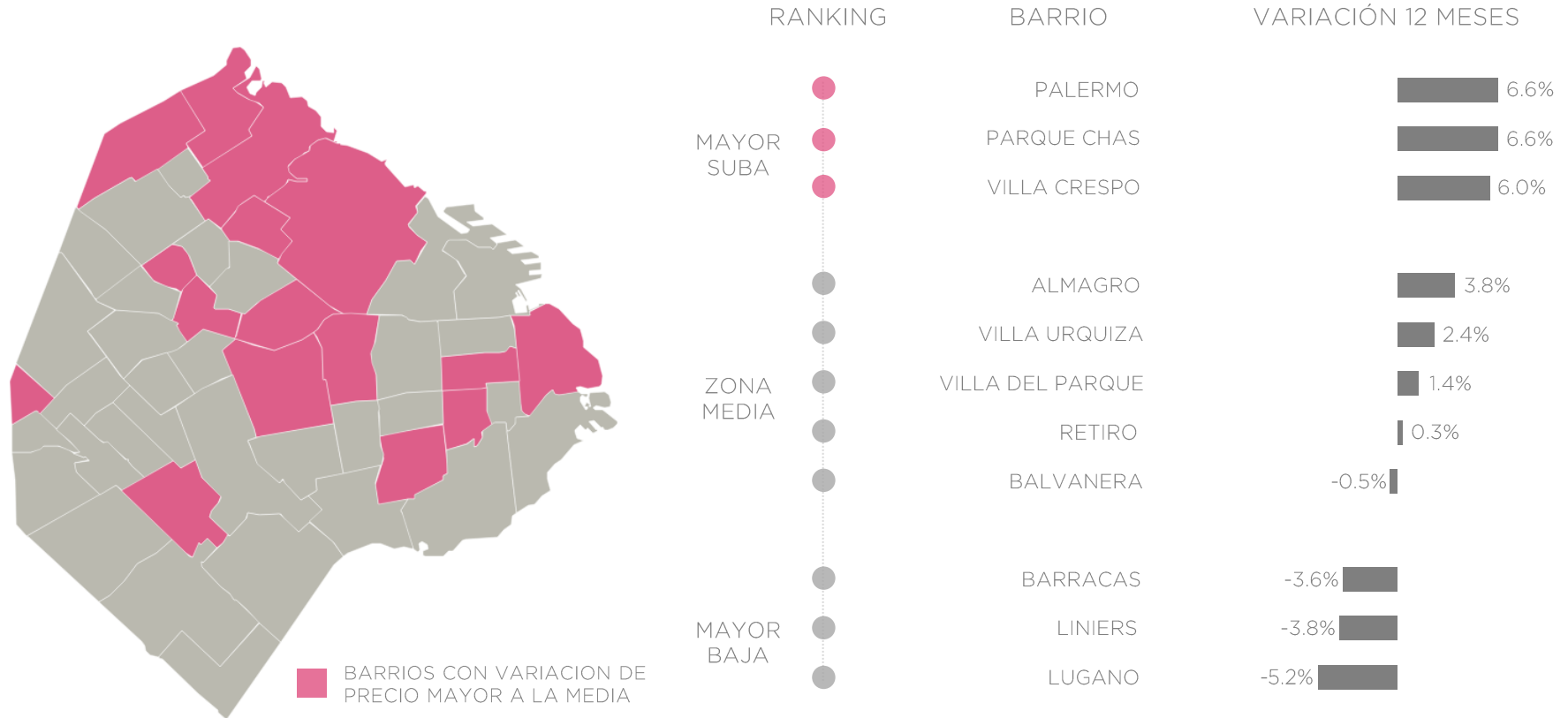
PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



El 62% de los barrios registra suba interanual. El 38% mantiene baja interanual. Los barrios del Norte de la ciudad son los de mayor incremento.

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



\$ 375.831/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 8.948 \$/M2/MES



\$ 430.322/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 8.197 \$/M2/MES



\$ 574.986/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

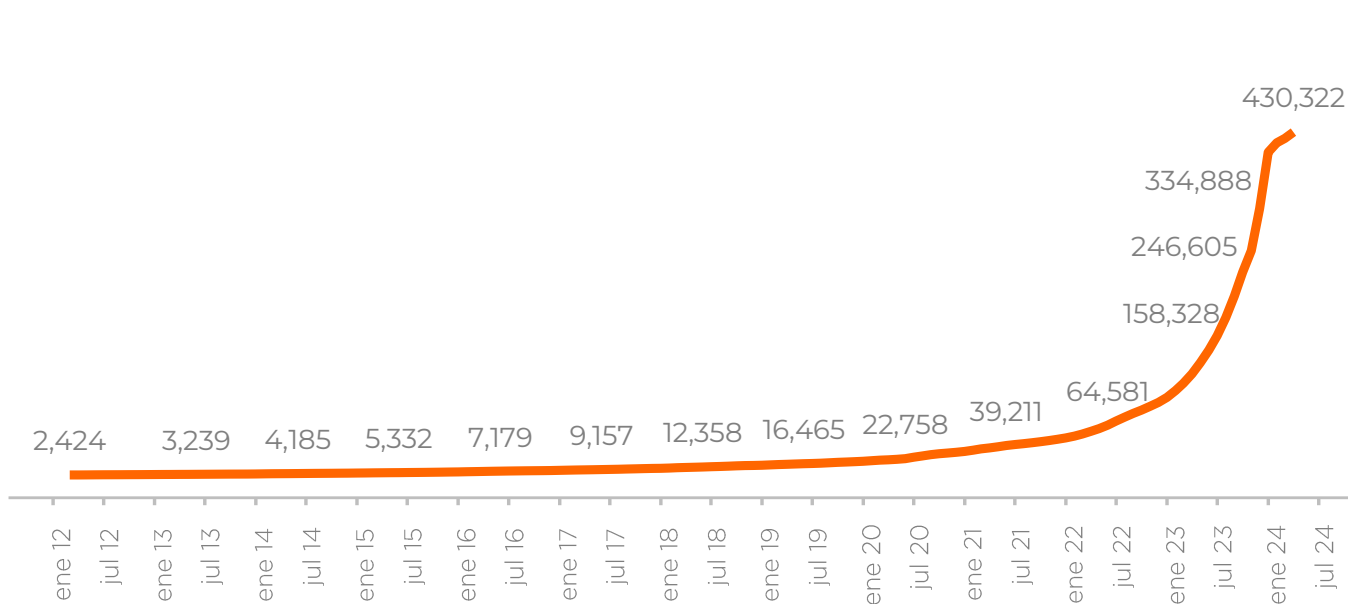
PRECIO 7.823 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 375.831 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 430.322 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 574.986 por mes.

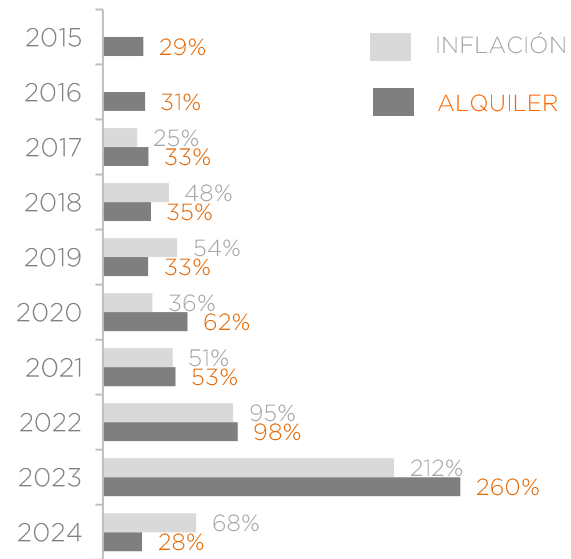
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



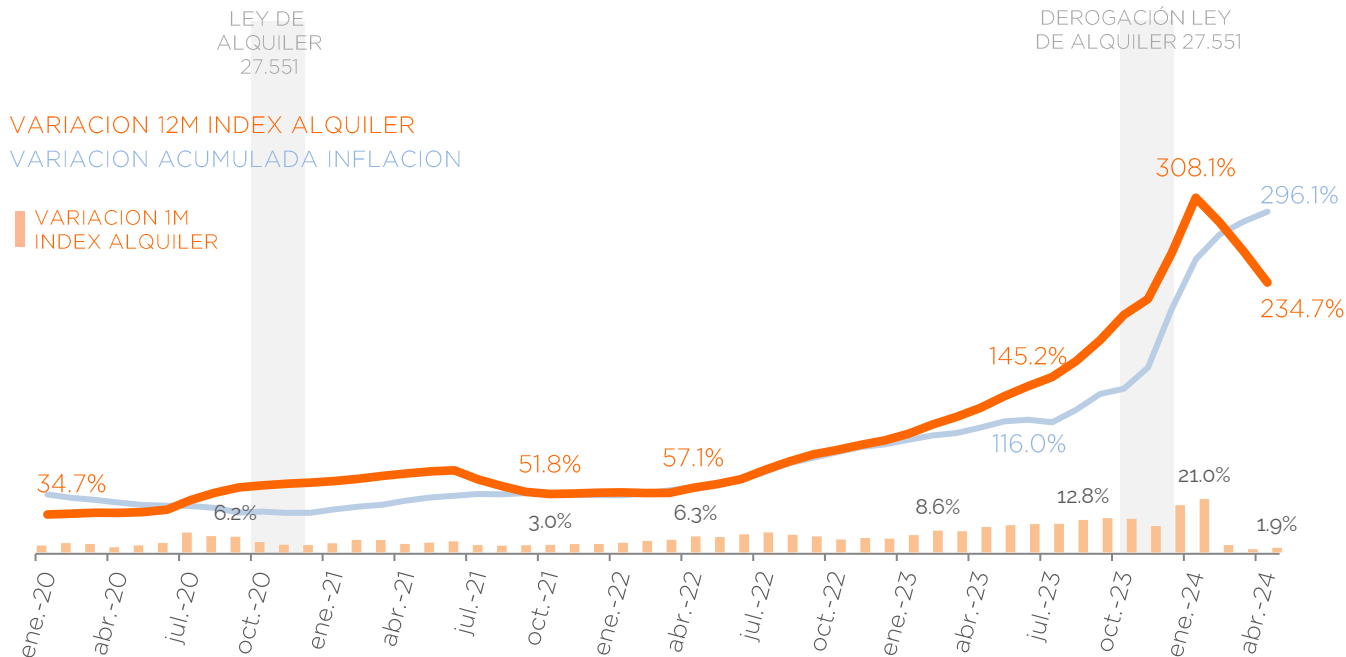
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 430.322 por mes, sube 1.9% en abril. En los primeros cuatro meses del año el precio acumula un incremento de 28.5%, 39.4 p.p. por debajo de la inflación. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio en 2024. La oferta de alquiler crece 14.1% en abril.

ALQUILER

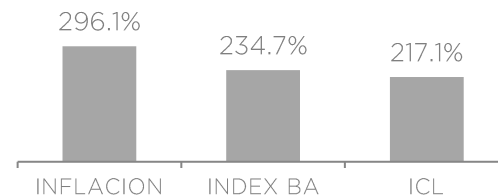
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

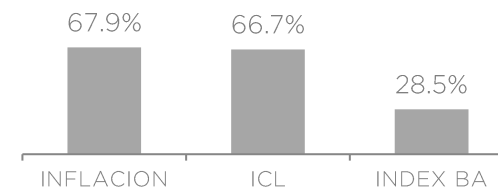


ALQUILER INDEX, INFLACION E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2024



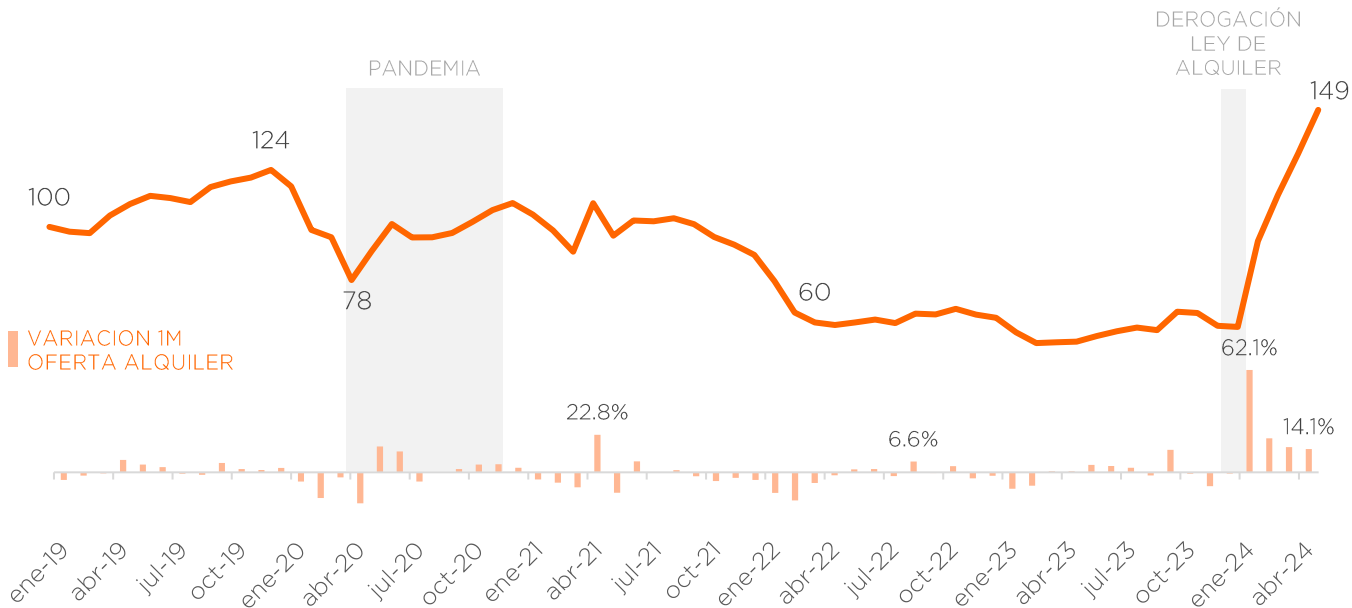
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 234.7% en los últimos doce meses. Avanzan por debajo de la inflación (296.1%) pero por arriba del ajuste del ICL (217.1%). El incremento mensual (barras naranjas) se desaceleró fuertemente en febrero y actualmente se ubica en 1.9%.

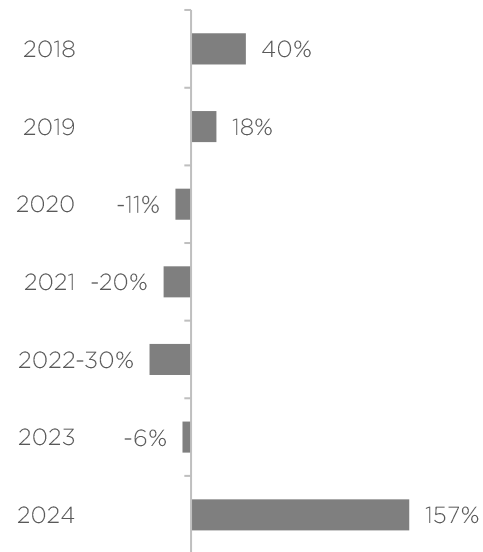
ALQUILER

OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



VARIACIÓN ANUAL

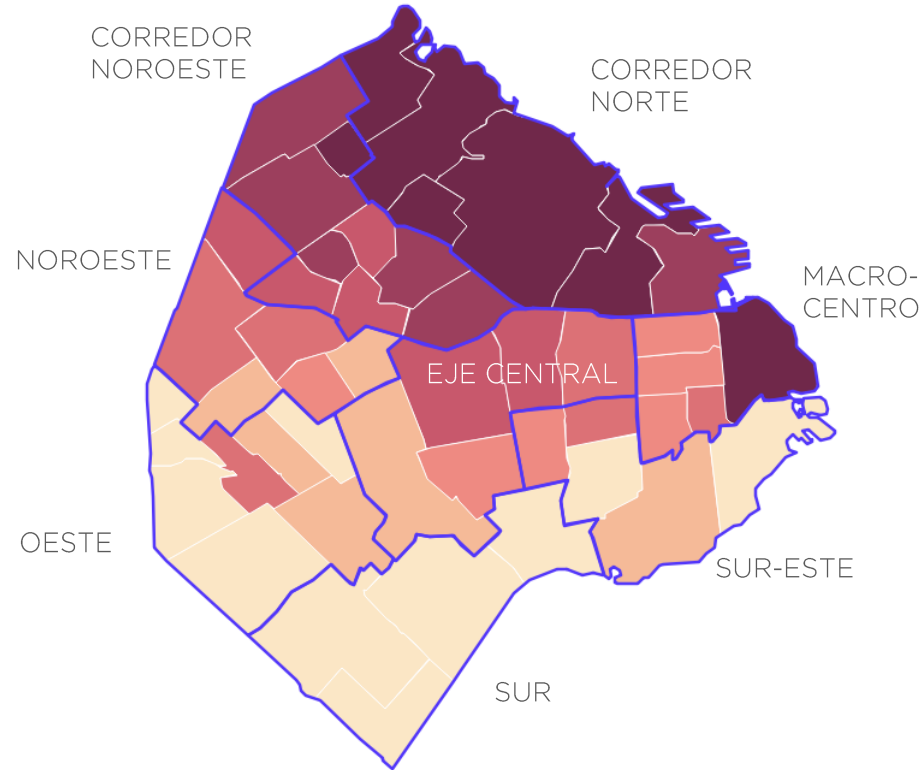


Desde fines de la pandemia, la oferta de alquiler en la ciudad disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en febrero 2023. En enero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos en alquiler en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. En abril aumenta 14.1% respecto al mes previo. La oferta crece un 157% en el primer cuatrimestre del año.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

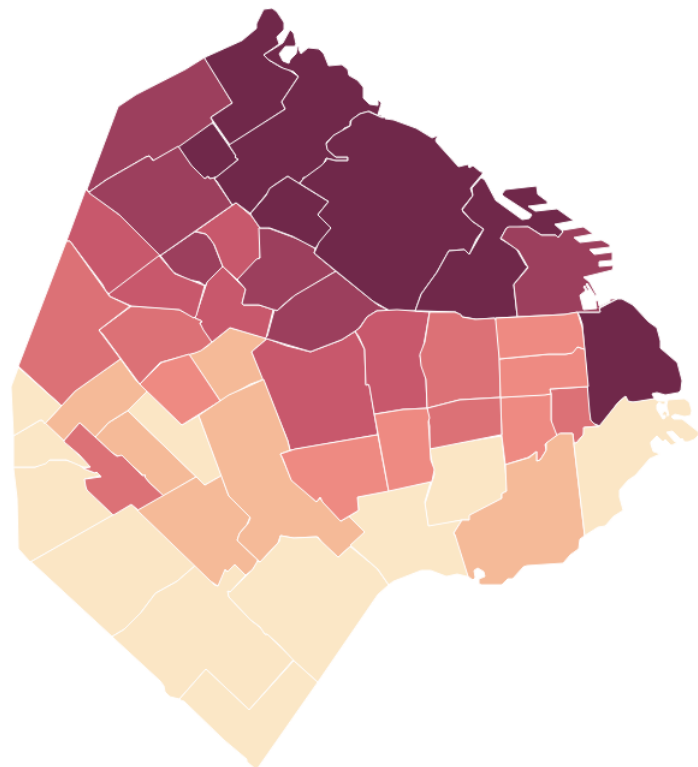
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES ANUAL
CORREDOR NORTE	479,298	0.2% 213.2%
CORREDOR NOROESTE	449,172	1.8% 225.4%
CABA	430,322	1.9% 234.7%
MACROCENTRO	421,191	3.8% 272.0%
EJE CENTRAL	403,108	3.1% 242.8%
NOROESTE	397,976	3.2% 235.2%
SUR ESTE	377,092	4.2% 213.0%
OESTE	363,758	2.9% 245.2%

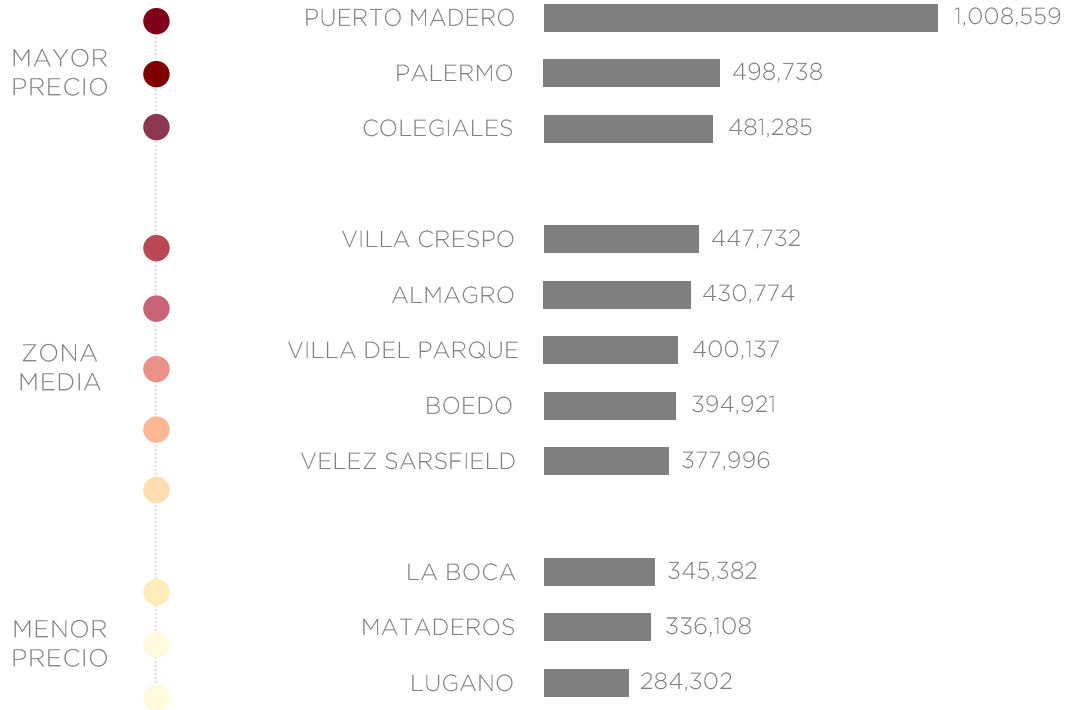
ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

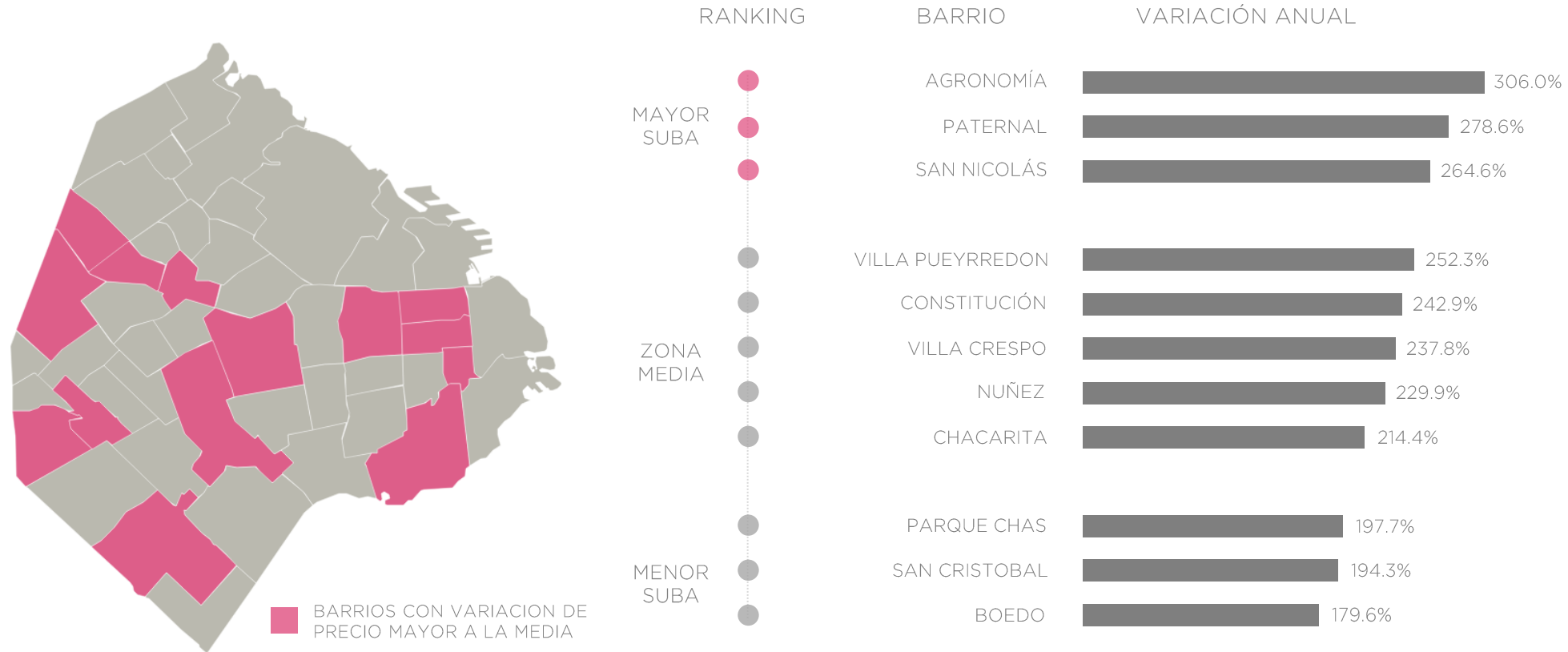
BARRIO ARS/MES



Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.008.559 por mes. Lugano es el más económico con \$ 284.302 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Agronomía y Paternal son los barrios con mayor incremento interanual. Boedo es el de menor incremento.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

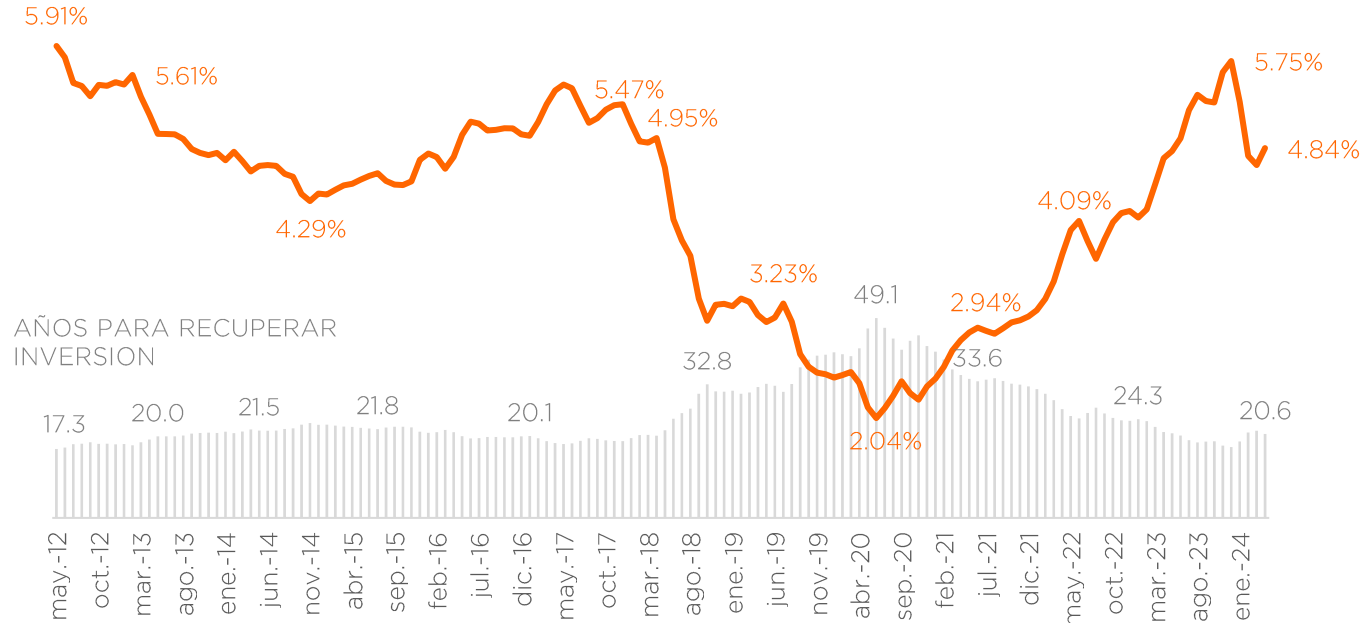
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

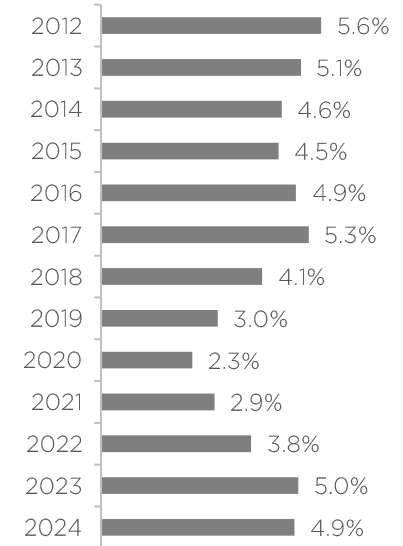
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

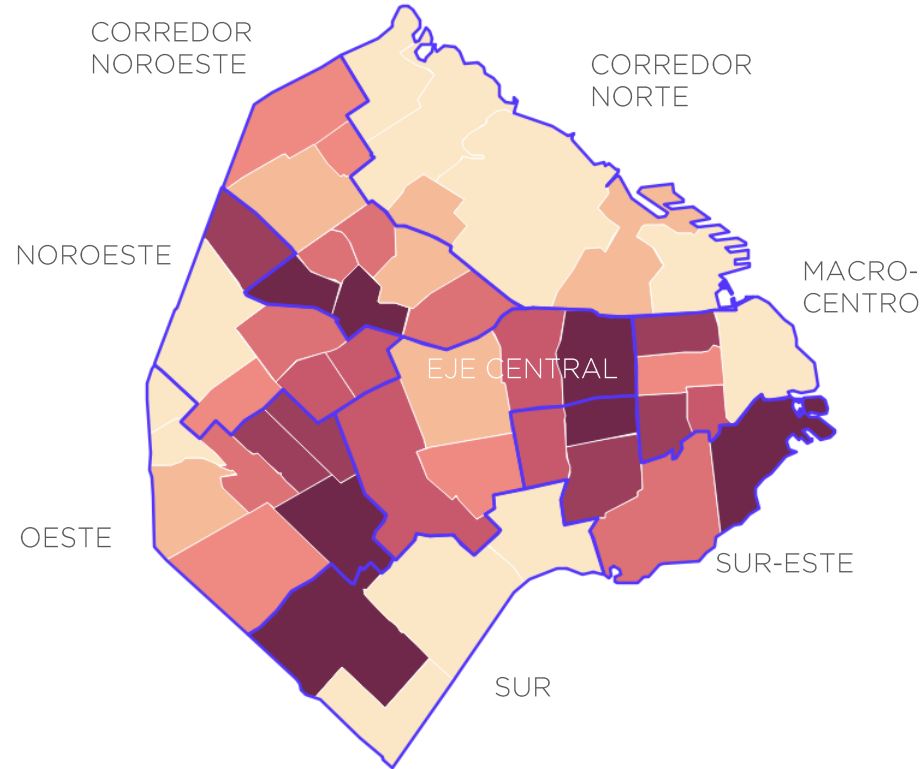


La relación alquiler/precio se ubica en 4.84% anual, se recupera levemente en abril.

Se necesitan 20.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 2.1% menos de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

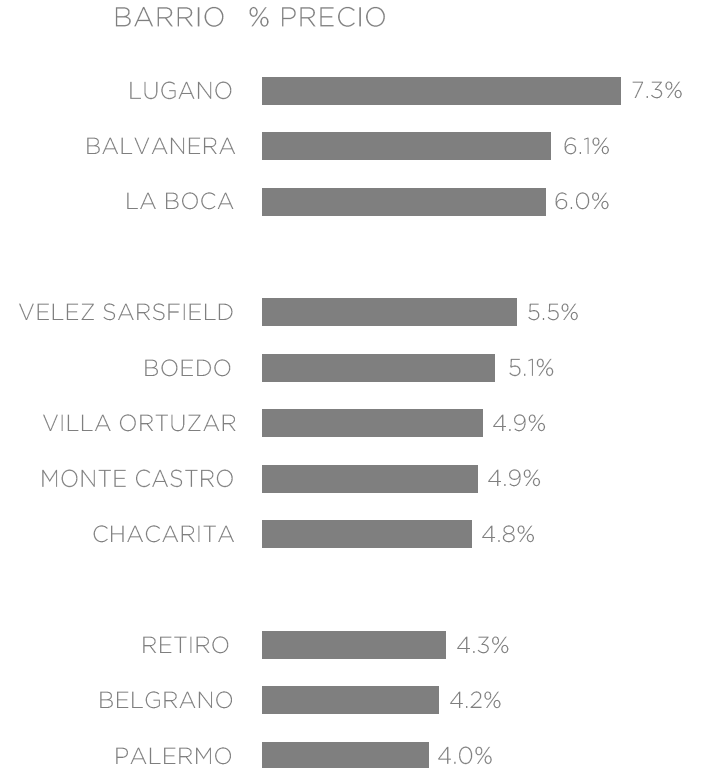
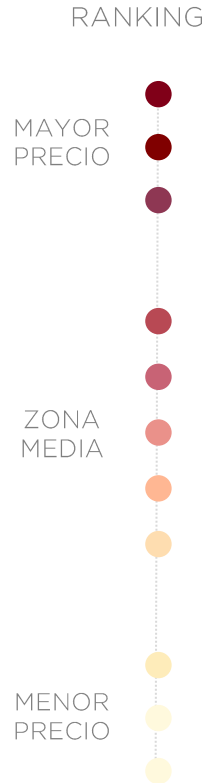
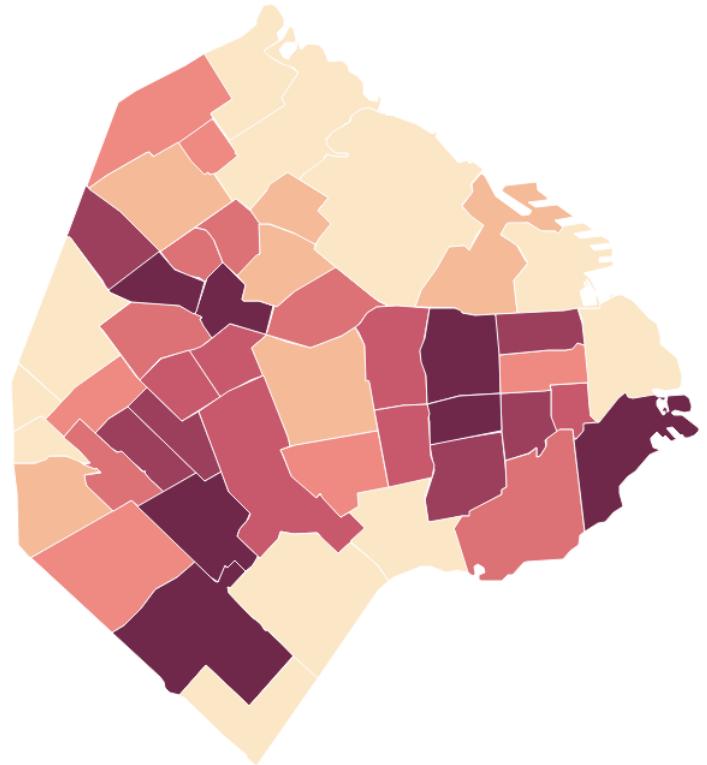
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
SUR ESTE	5.4%	▲	=
MACROCENTRO	5.3%	▲	▲
EJE CENTRAL	5.2%	▲	▲
OESTE	5.2%	▲	▲
NOROESTE	4.9%	▲	▲
CORREDOR NOROESTE	4.9%	▲	=
CABA	4.8%	▲	▲
CORREDOR NORTE	4.3%	▲	▼

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Lugano 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