



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES**

JULIO 2024

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

El precio sube 0.7% en julio y acumula 13 meses de aumento consecutivo

El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.286 por m<sup>2</sup>, sube 0.7% en julio y acumula 13 meses consecutivos de incremento. En 2024 los precios acumulan +5.0%. Actualmente el precio se ubica 6.3% por arriba del mínimo registrado en junio 2023 pero aún se ubica 18.4% por debajo del máximo alcanzado en marzo 2019.

En julio de 2024 el 85% de los barrios registra suba de precio mensual.

### ALQUILER

El precio medio sube 3.3% en julio y acumula +39% en 2024

El alquiler de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 464.742 por mes, sube 3.3% en julio. En 2024 el precio acumula +39%, muy por debajo de la inflación (88%), derivando en una caída real de 49%. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio en el año. El volumen de oferta actual es 3 veces superior al registrado en febrero 2023.

Puerto Madero y Mataderos son los barrios con mayor incremento interanual. Retiro es el de menor incremento.

### RENTABILIDAD

La rentabilidad se ubica en 4.24% bruto anual, retrocediendo por 7° mes

La relación alquiler/precio vuelve a disminuir y se ubica en 4.24% anual. Se necesitan 23.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 23.5% más de lo requerido un año atrás.

Lugano y La Boca 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

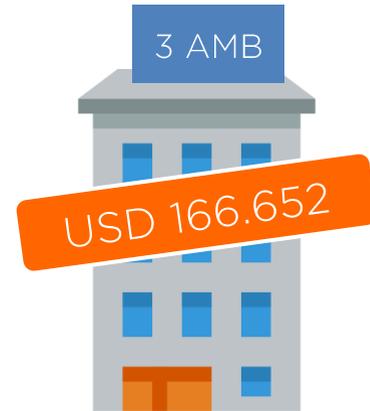
PRECIO 2.397 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.305 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

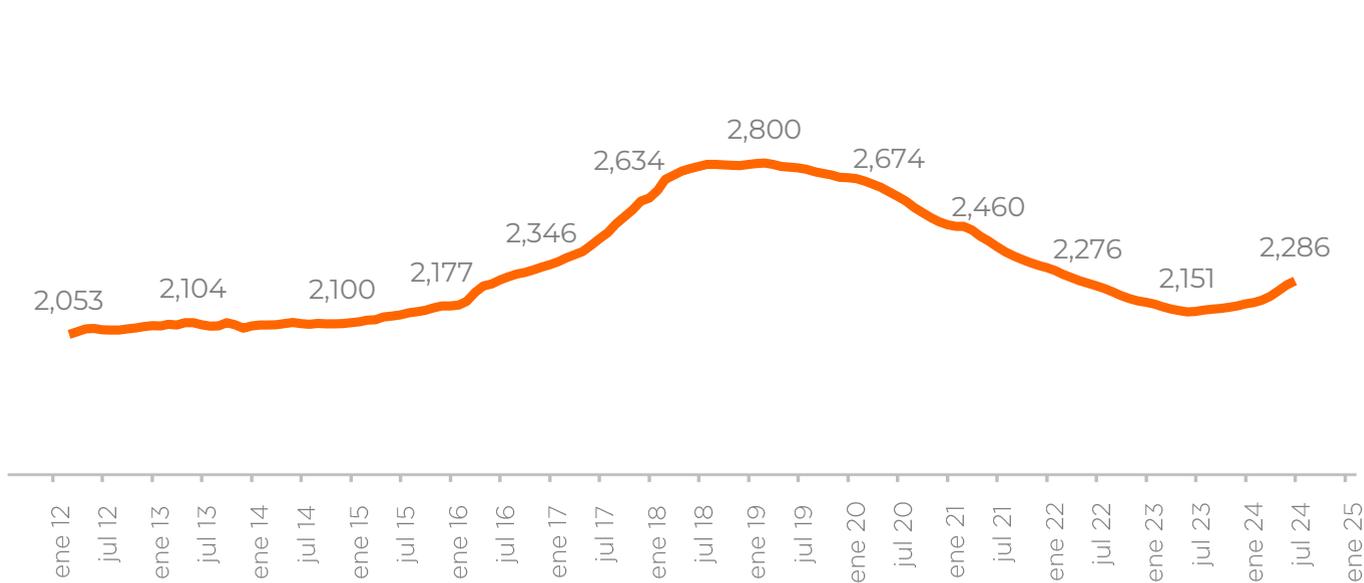
PRECIO 2.267 USD/M2

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 100 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 121 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 166 mil dólares.

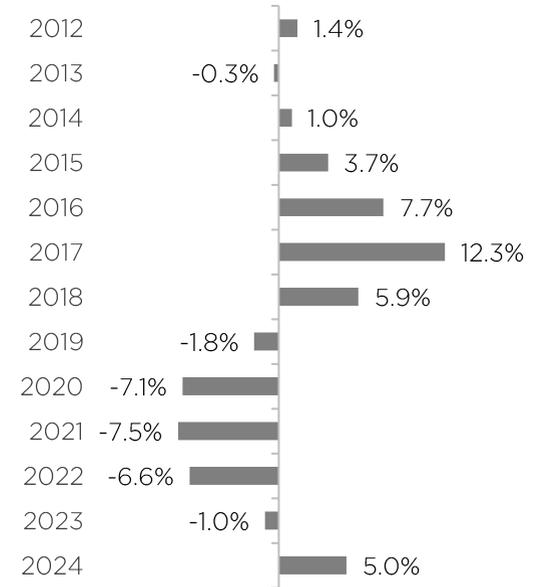
# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

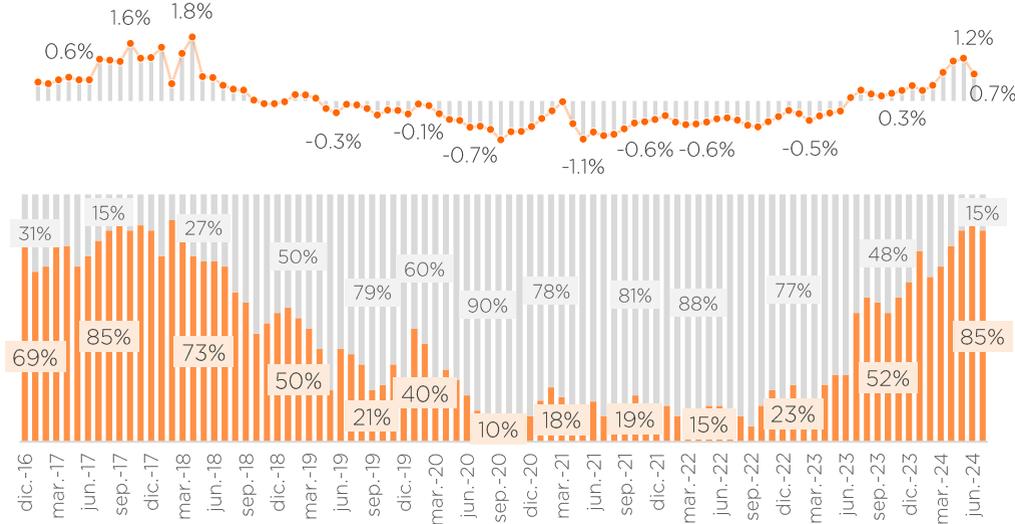


El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.286 por m2, sube 0.7% en julio y acumula 13 meses consecutivos de incremento. En 2024 los precios acumulan +5.0%. Actualmente el precio se ubica 6.3% por arriba del mínimo registrado en junio 2023 pero aún se ubica 18.4% por debajo del máximo alcanzado en marzo 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

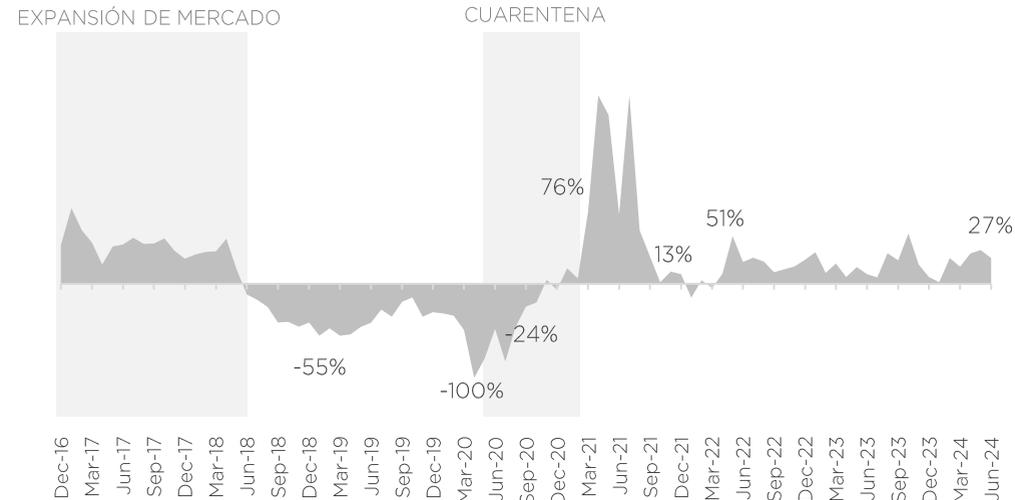


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

Hacia fines de 2022 el 20% de los barrios registraba suba mensual de precio. Desde entonces, este indicador crece y en 2024 se mantiene por encima del 60%. En Julio 2024 el 85% de los barrios registra suba de precio mensual, similar a agosto de 2017.

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



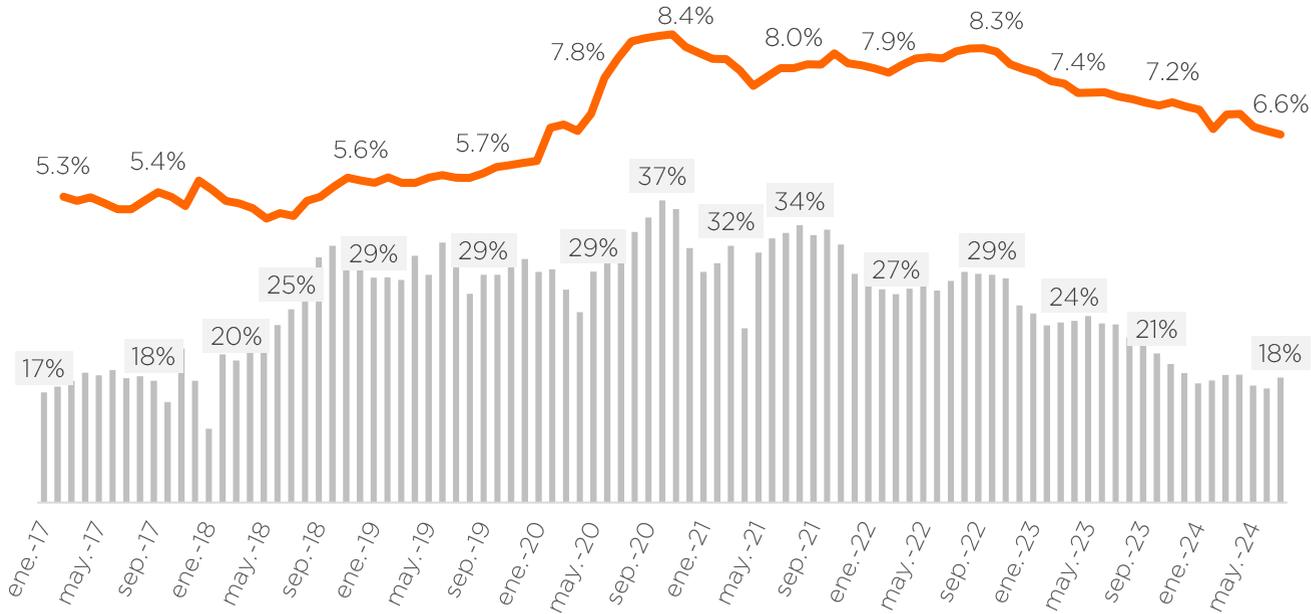
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En junio 2024 el volumen de escrituras fue 27% superior al mismo mes de 2023. En 2024 las escrituras registran un incremento de 25% respecto a 2023 y de 28% respecto a 2019 pero se ubican aún 36% por debajo al volumen de 2018.

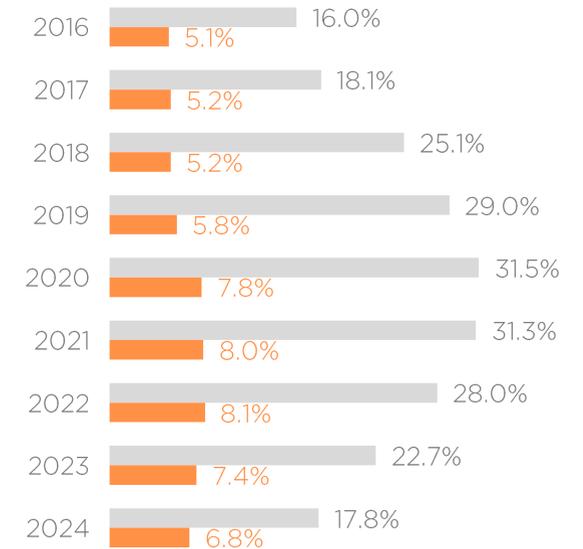
# VENTA

## 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

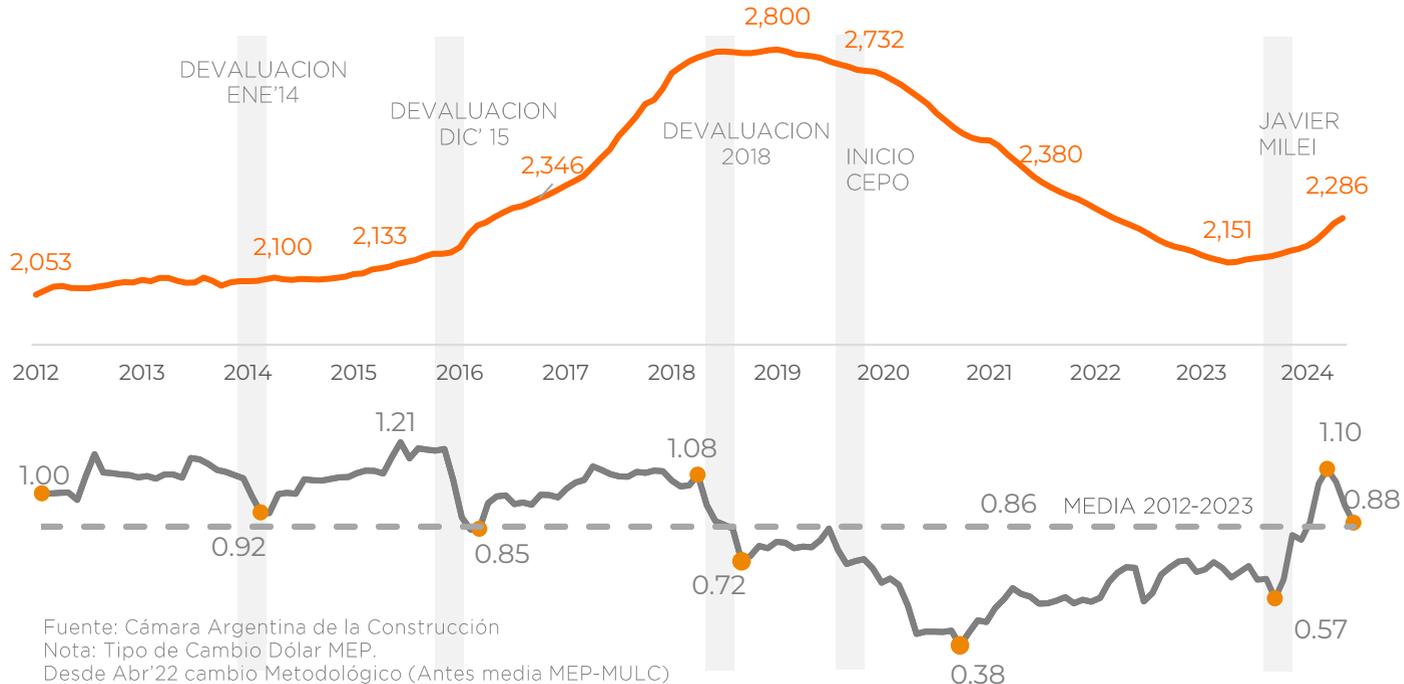


El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses deja de caer y se mantiene estable en torno a 17%-18% desde ene'24. El descuento promedio efectuado se mantiene estable en julio en 6.6%. La caída en el volumen de anuncios retasados y la baja del descuento promedio en 2024 son parte de los factores que explican el cambio en la tendencia de precio registrado desde jul'23.

# 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



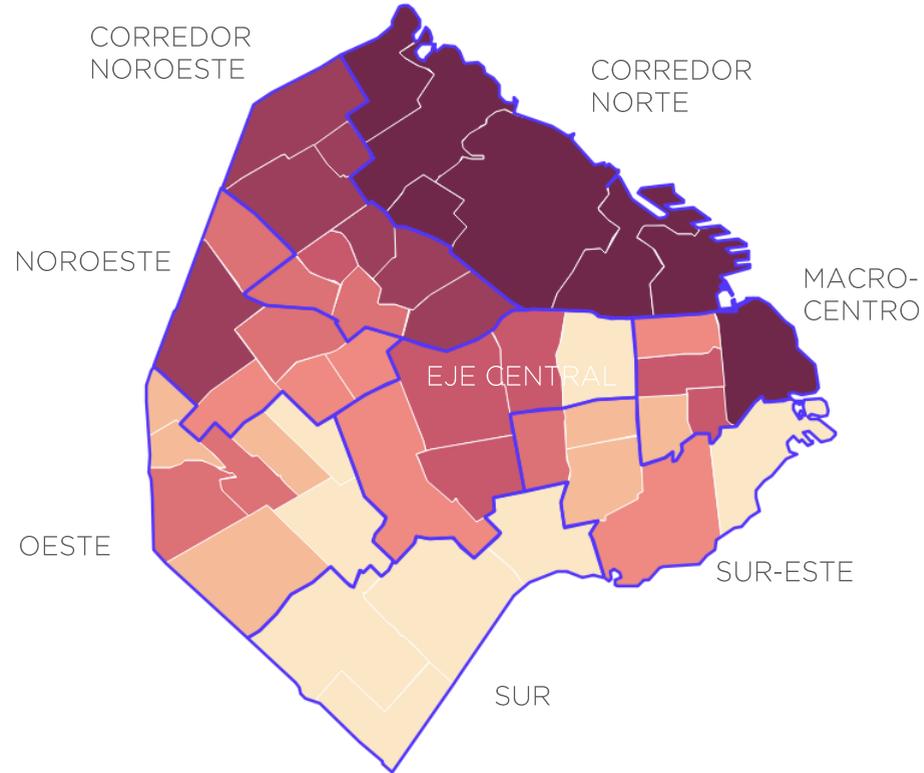
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 6.1% en 2024. El aumento del costo de reposición es un factor que impulsa directamente el precio de los departamentos a estrenar. Construir hoy cuesta 2.3 veces lo que costaba en Oct 2020 (mínimo de la serie) y un 2.3% por arriba del promedio 2012-2023.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

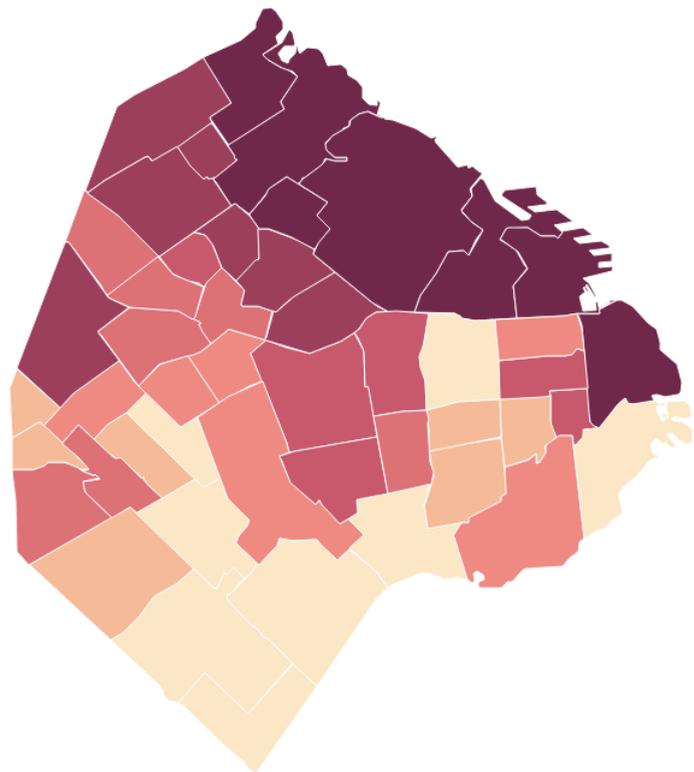
VALORACIÓN  
MES ANUAL



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	2,924	0.8%	7.7%
CORREDOR NOROESTE	2,377	1.0%	6.8%
CABA	2,286	0.7%	6.2%
MACROCENTRO	2,152	0.8%	5.6%
NOROESTE	2,090	0.8%	4.7%
EJE CENTRAL	2,033	0.8%	6.7%
SUR ESTE	1,818	0.5%	3.9%
OESTE	1,780	0.0%	1.6%
SUR	1,160	0.0%	-1.4%

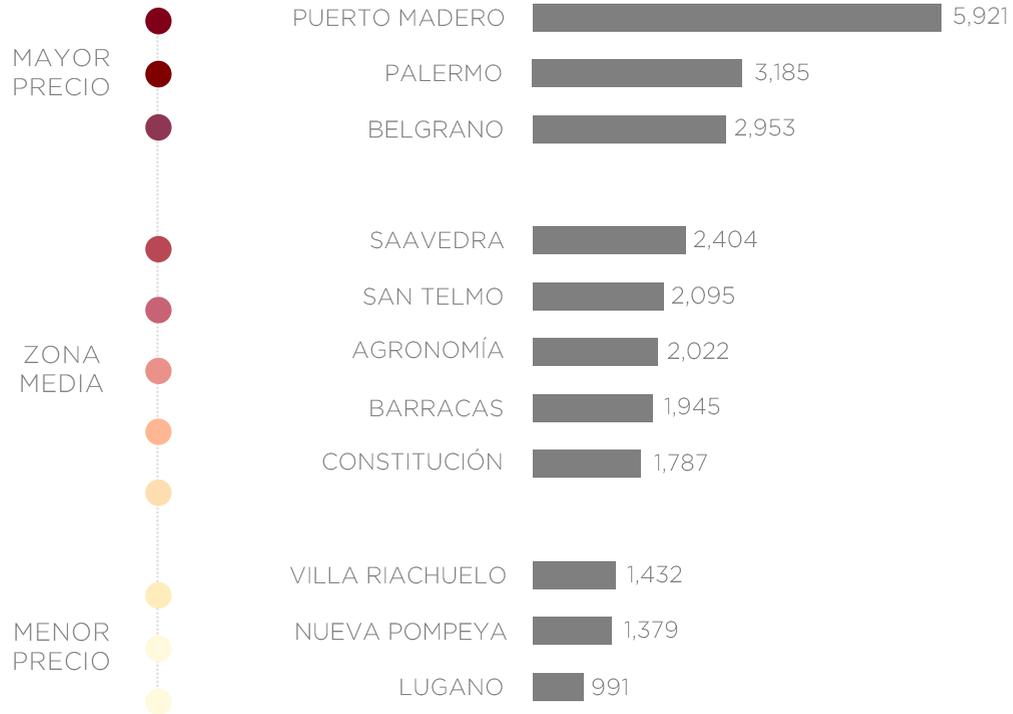
# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

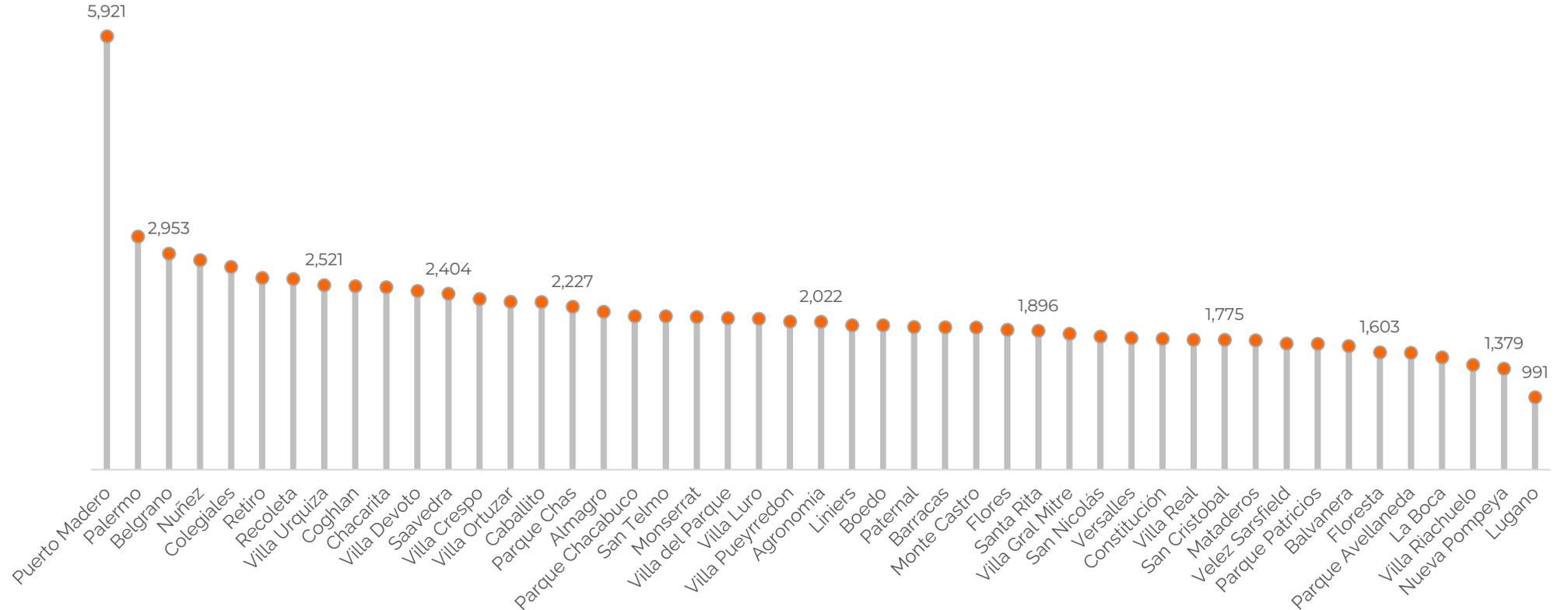


El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.921 por m2 y mínimo en Lugano con USD 991 por m2.

# VENTA

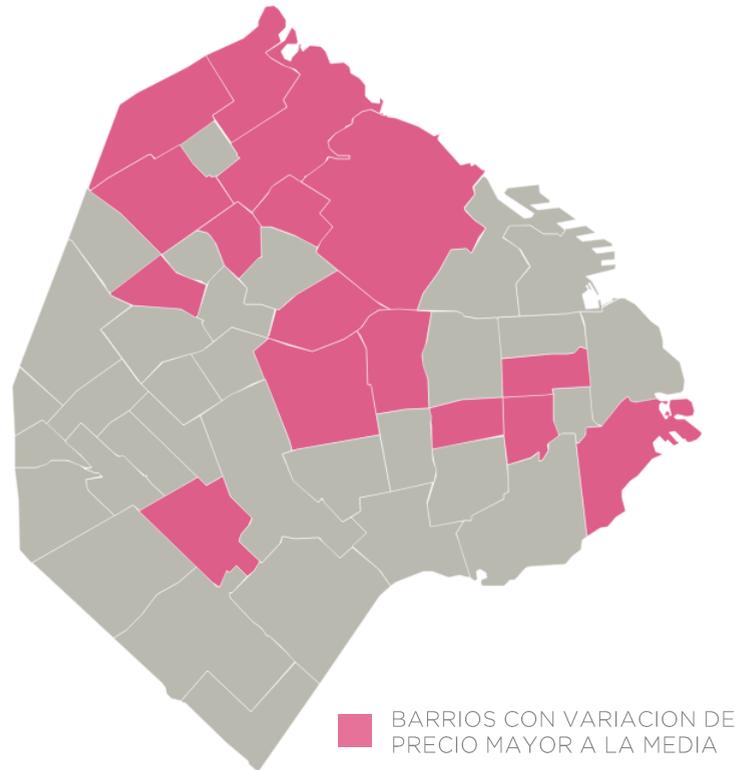
## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	COLEGIALES	10.4%
	ALMAGRO	9.4%
	BELGRANO	9.3%
ZONA MEDIA	VILLA ORTUZAR	7.1%
	PARQUE PATRICIOS	6.6%
	VILLA DEL PARQUE	4.9%
	PUERTO MADERO	4.5%
	PARQUE CHAS	1.9%
	MAYOR BAJA	LUGANO
VILLA RIACHUELO		-2.7%
VERSALLES		-3.7%

El 85% de los barrios registra suba interanual. El 15% 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



SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 9.456 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 8.852 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

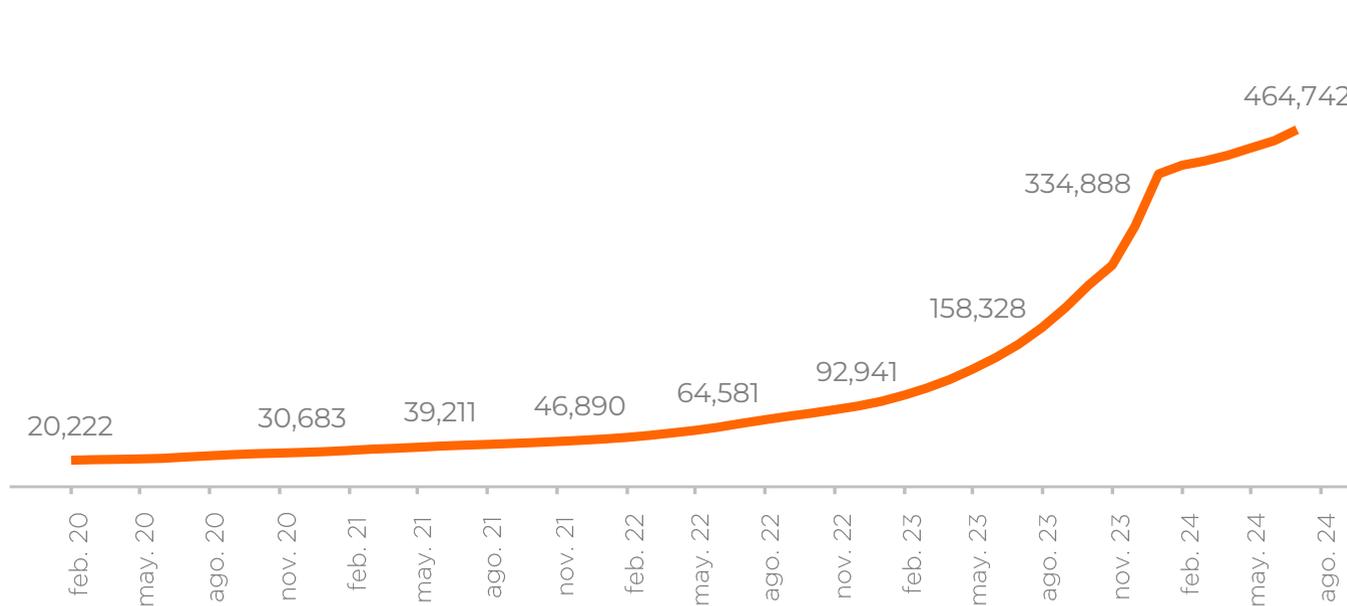
PRECIO 8.546 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 397.171 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 467.742 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 628.168 por mes.

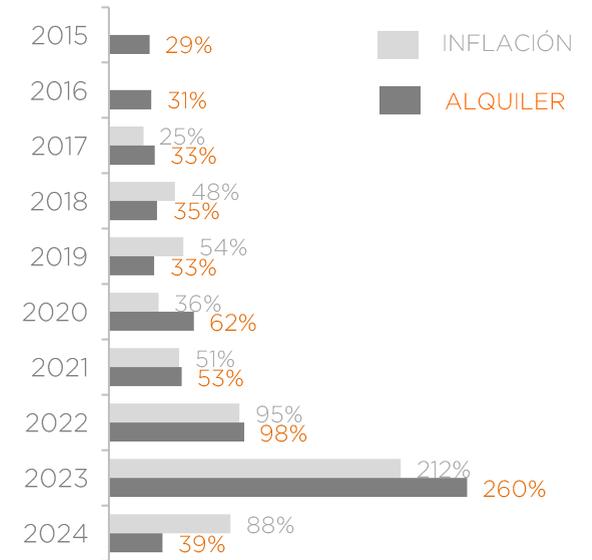
# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



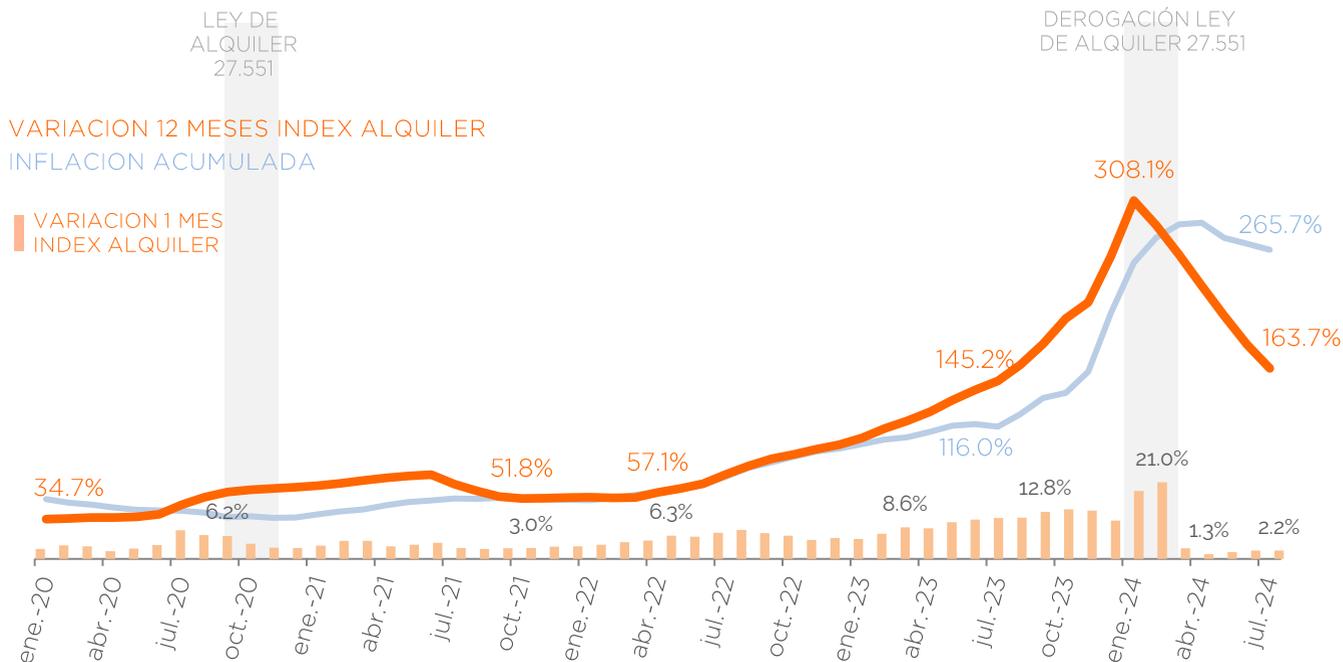
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 464.742 por mes, sube 3.3% en julio. En 2024 el precio acumula +39%, muy por debajo de la inflación (88%), derivando en una caída real de 49%. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio en el año. El volumen de oferta actual es 3 veces superior al registrado en febrero 2023.

# ALQUILER

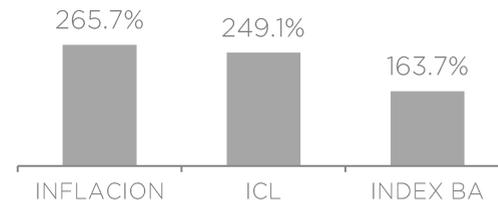
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

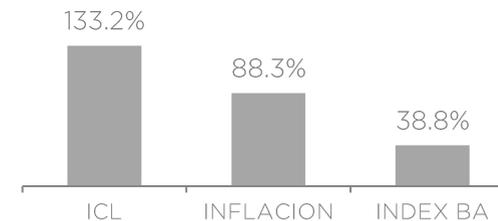


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL  
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2024



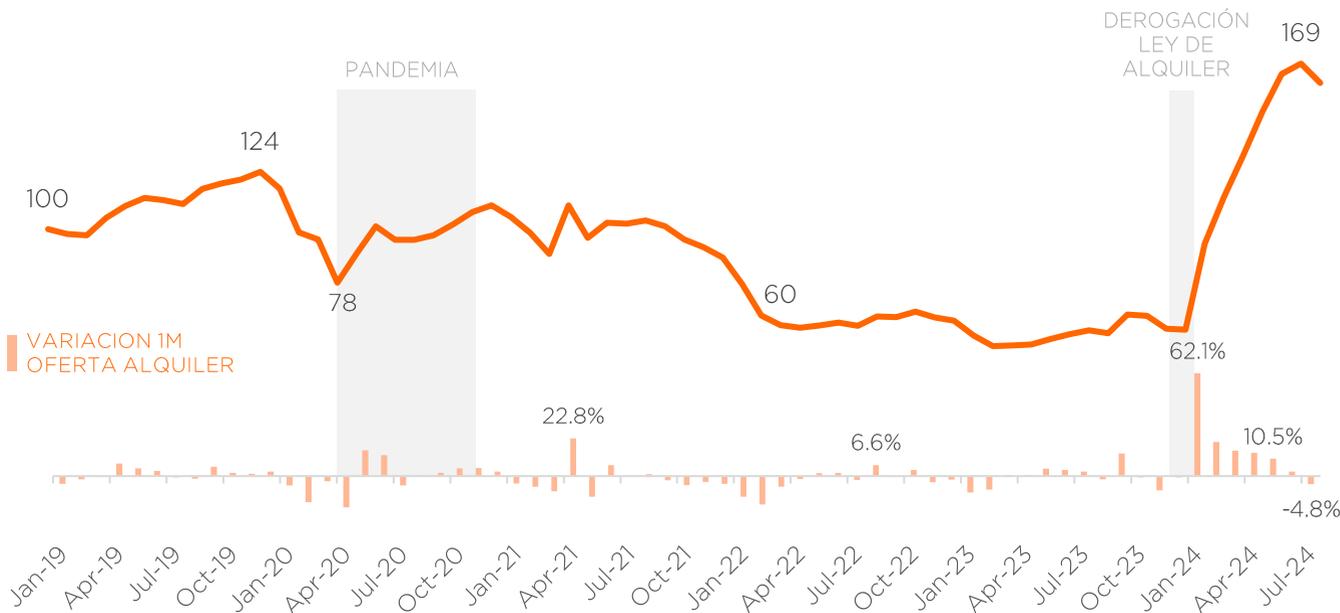
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, ubicándose actualmente en +2.2% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 163.7% en los últimos doce meses. Avanzan por debajo de la inflación (265.7%) y del ajuste del ICL (249.1%).

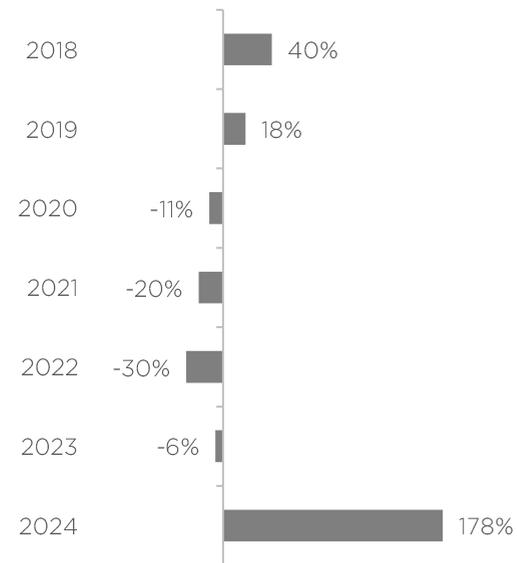
# ALQUILER

## OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



### VARIACIÓN ANUAL

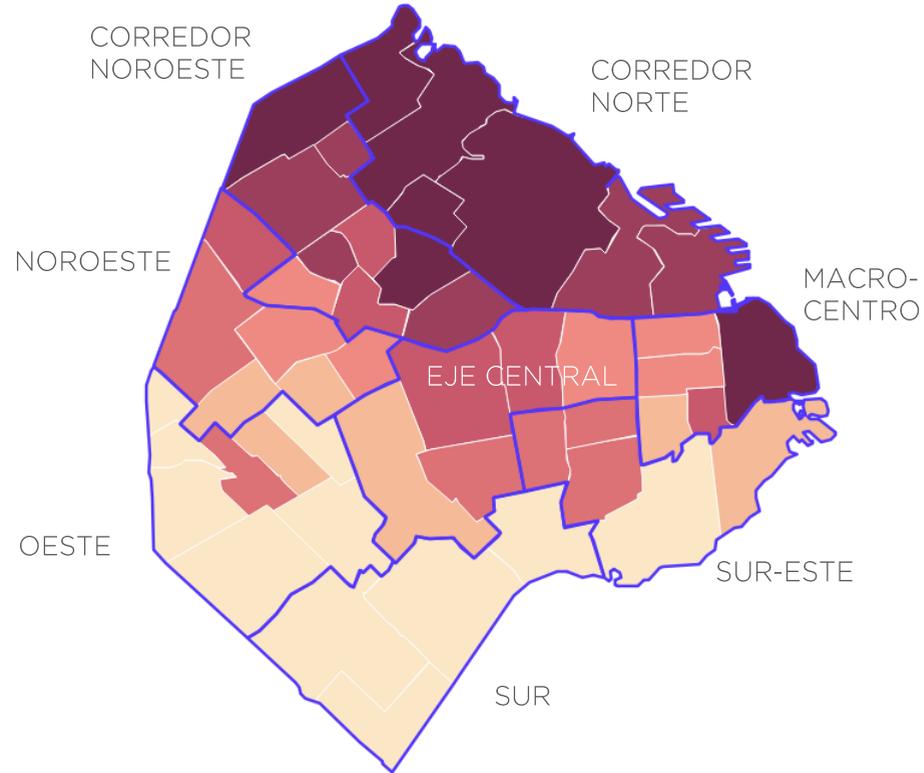


Desde la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de deptos. para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. En Jul'24 la oferta retrocede levemente por primera vez en el año: -4.8% respecto al mes previo. Sin embargo, la oferta actual es 3 veces superior a la registrada en feb'23.

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

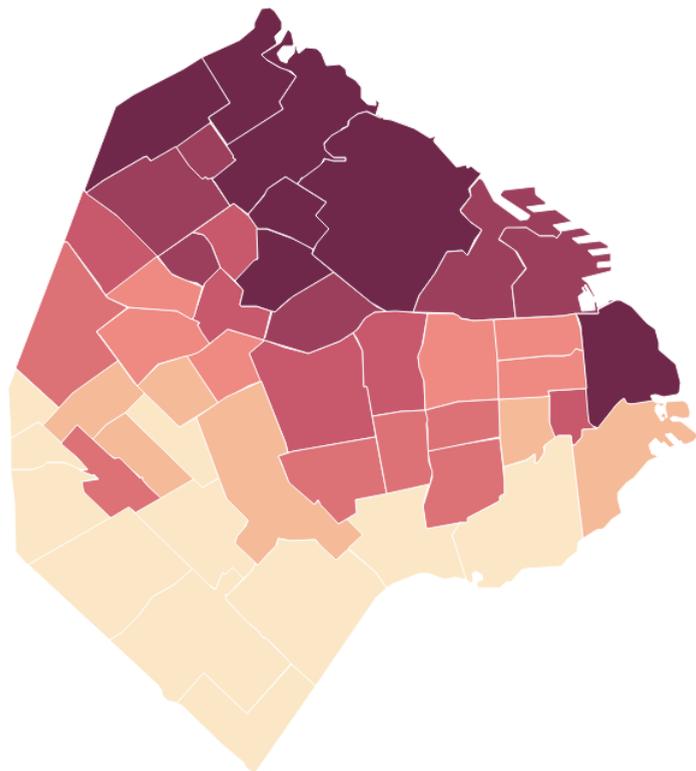
VALORACIÓN  
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES ANUAL
CORREDOR NORTE	509,845	2.8% 136.0%
CORREDOR NOROESTE	485,236	3.3% 146.9%
CABA	464,742	3.3% 163.7%
MACROCENTRO	456,283	2.9% 185.0%
EJE CENTRAL	437,225	3.2% 158.0%
NOROESTE	429,185	3.3% 155.6%
SUR ESTE	424,288	4.3% 173.6%
OESTE	402,774	5.5% 178.1%

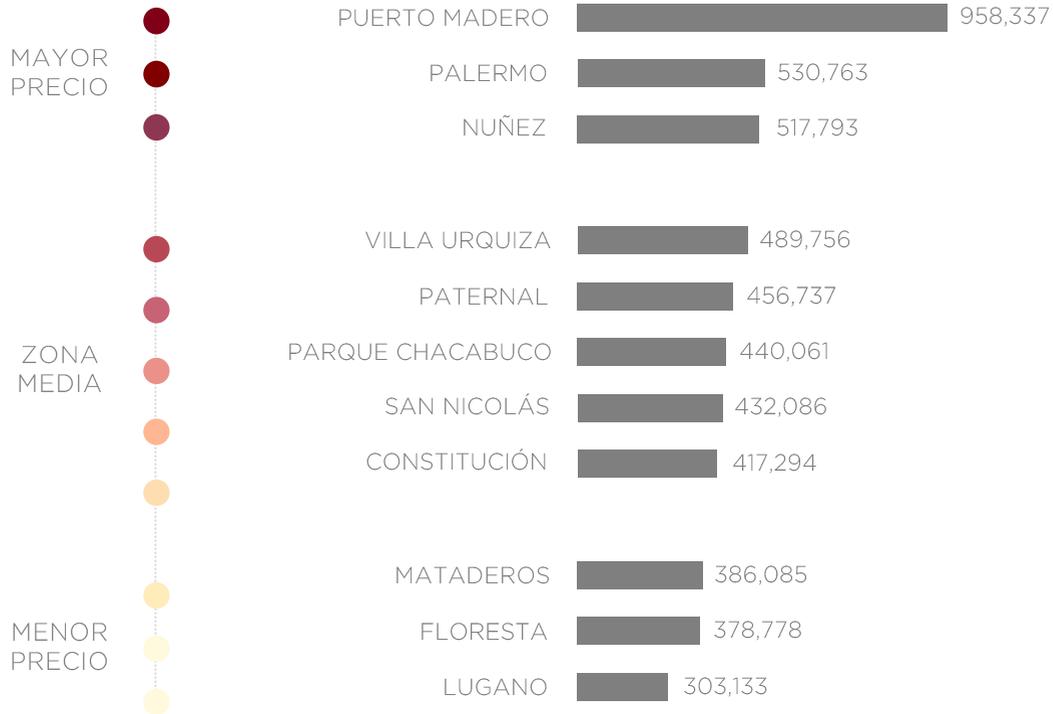
# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

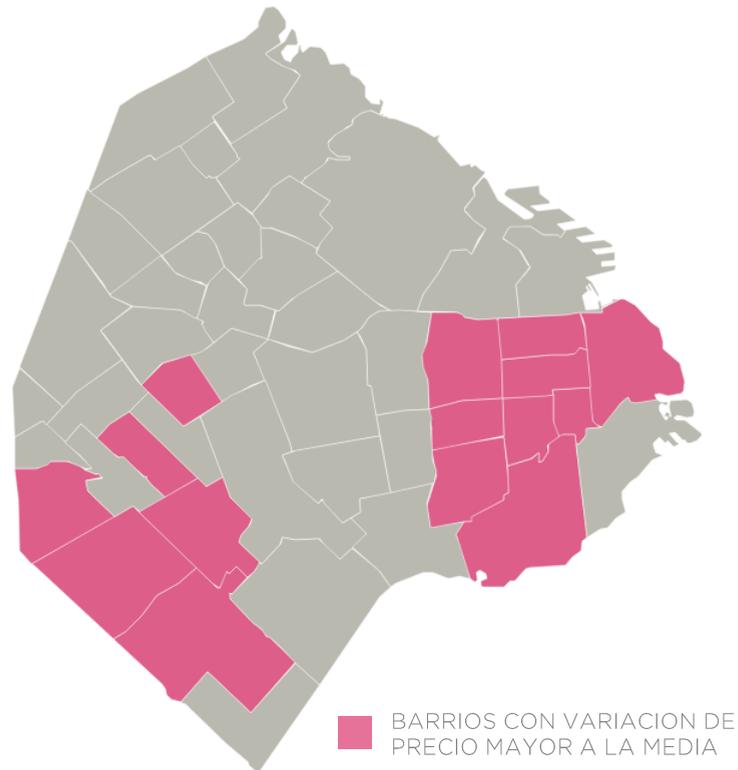
BARRIO ARS/MES



Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 958.337 por mes. Lugano es el más económico con \$ 303.133 por mes.

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	PUERTO MADERO	230.0%
	MATADEROS	212.8%
	PARQUE AVELLANEDA	209.7%
ZONA MEDIA	BALVANERA	175.5%
	VILLA GRAL MITRE	168.0%
	PATERNAL	165.6%
	FLORES	159.6%
	VILLA ORTUZAR	148.6%
	MENOR SUBA	PALERMO
VILLA URQUIZA		134.2%
RETIRO		117.2%

Puerto Madero y Mataderos son los barrios con mayor incremento interanual. Retiro es el de menor incremento.

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

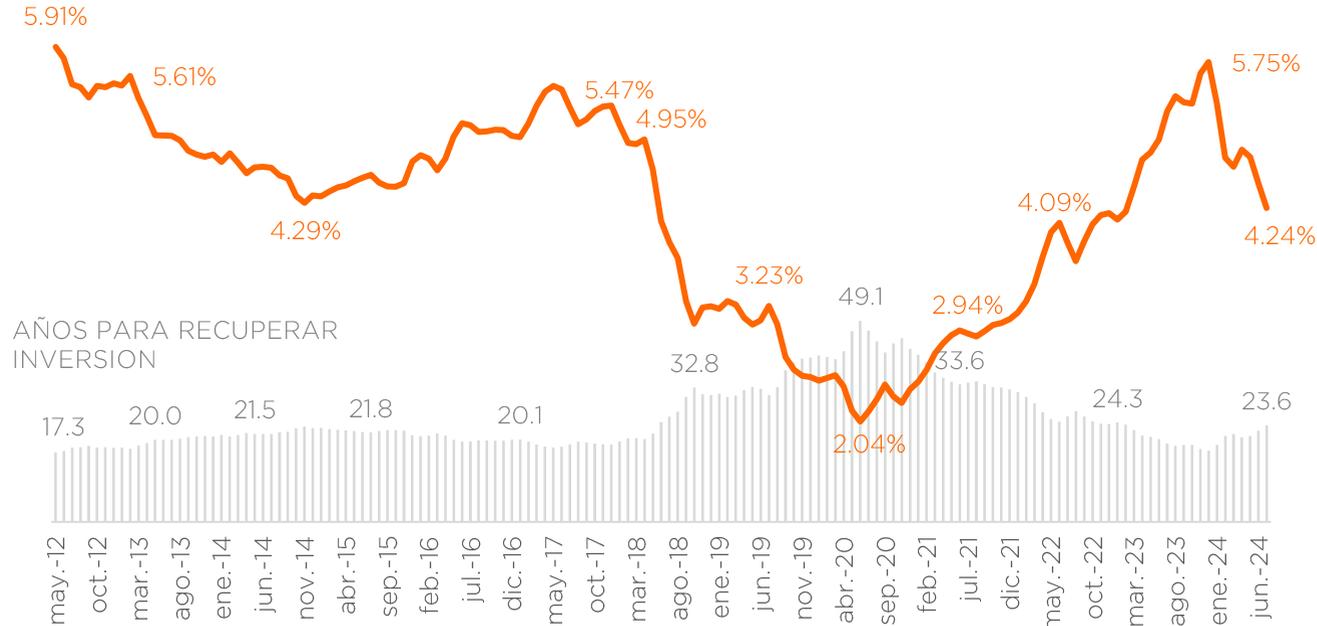
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

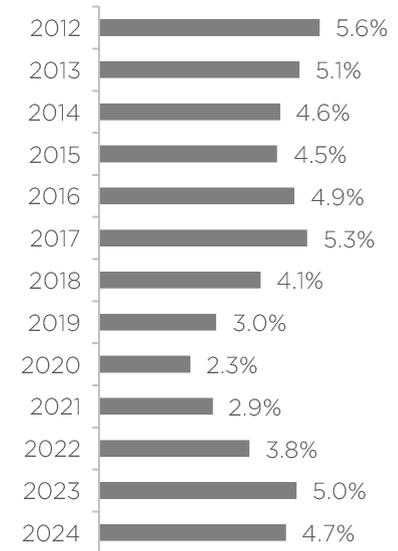
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



### PROMEDIO ANUAL



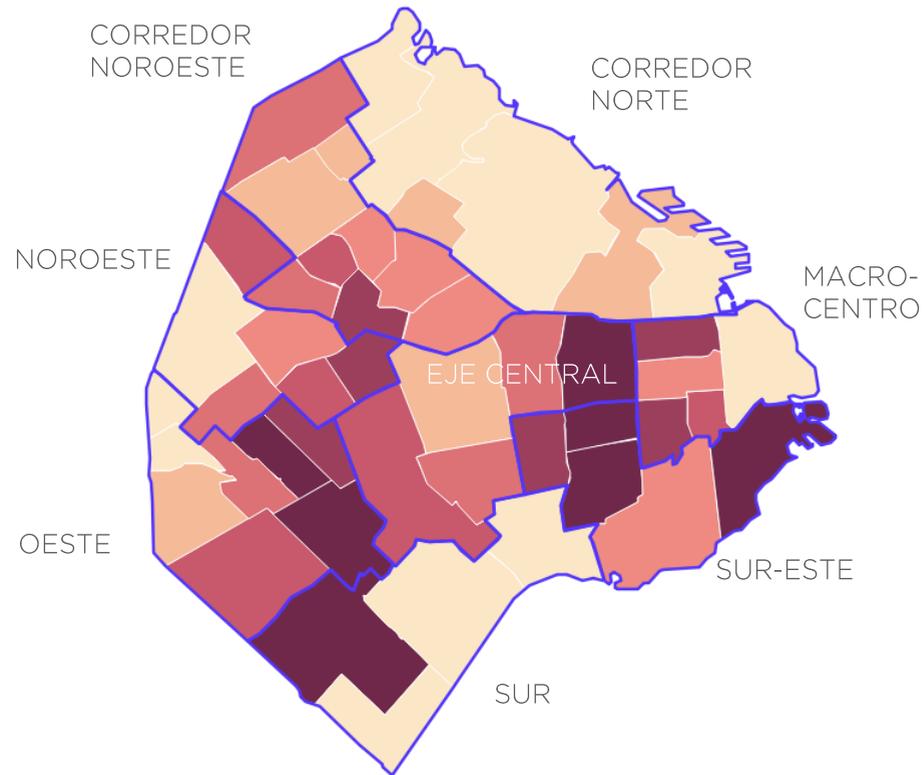
La relación alquiler/precio vuelve a disminuir y se ubica en 4.24% anual.

Se necesitan 23.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 23.5% más de lo requerido un año atrás.

# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER

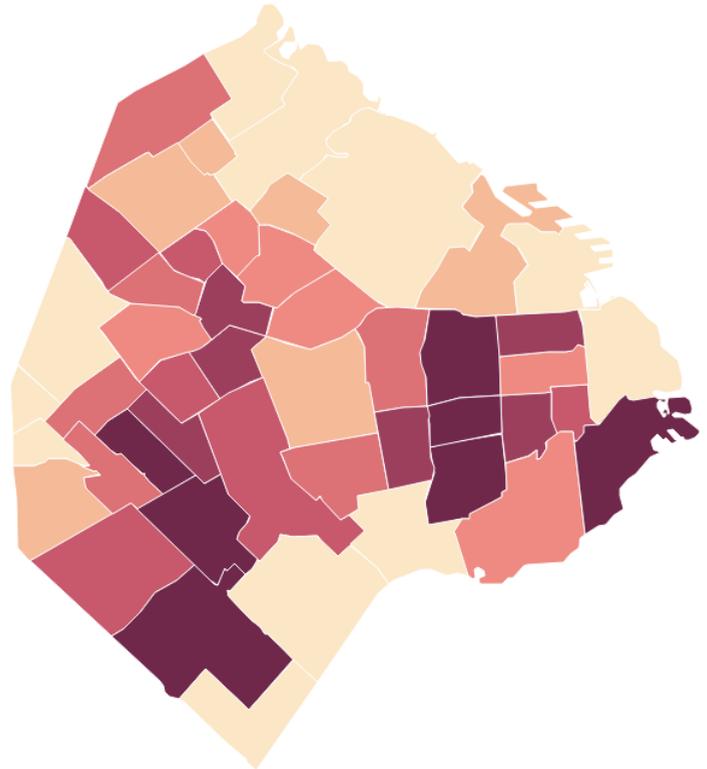
VALORACIÓN  
MES ANUAL



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
SUR ESTE	4.9%	▼	▼
OESTE	4.7%	▼	▼
MACROCENTRO	4.7%	▼	▼
EJE CENTRAL	4.5%	▼	▼
NOROESTE	4.3%	▼	▼
CORREDOR NOROESTE	4.3%	▼	▼
CABA	4.2%	▼	▼
CORREDOR NORTE	3.7%	▼	▼

# RENTABILIDAD

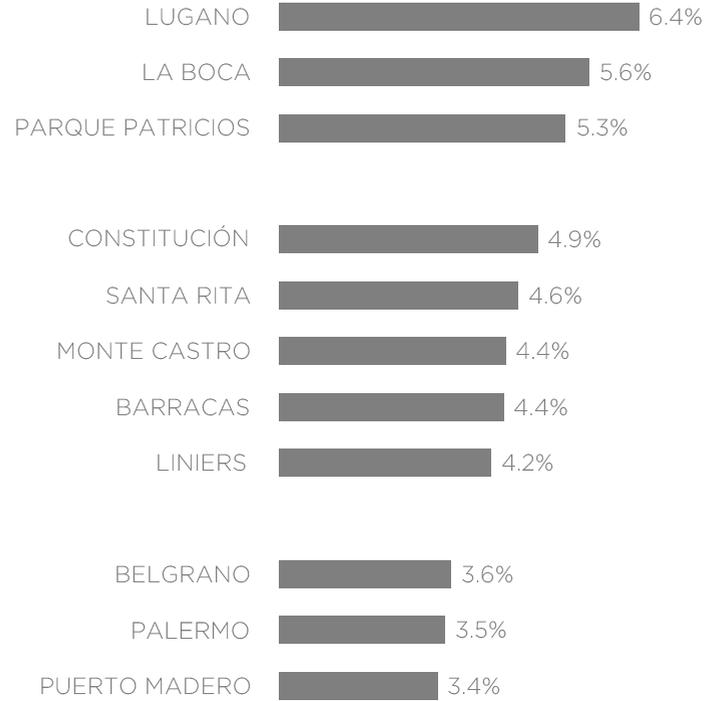
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



RANKING



BARRIO % PRECIO



Lugano y La Boca 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