



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
SEPTIEMBRE 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio subió 2.0% en el tercer trimestre del año

El precio medio en la ciudad sube 0.6% en septiembre y se ubica en USD 2.315 por m2, alcanzando el mismo nivel que en marzo 2022. En T3 2024 el precio registró un incremento de 2.0%, por arriba del incremento de T3 2023 (+0.6%). Actualmente el precio medio se ubica 7.6% por arriba del mínimo registrado en junio 2023 pero 17.3% por debajo del máximo alcanzado en marzo 2019.

En agosto 2024 el volumen de escrituras fue 28% superior al mismo mes de 2023. El 8% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, el doble que hace un año atrás (4%).

ALQUILER

El precio medio acumula +52% en el año, la mitad de la inflación del período

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 4.4% en septiembre y se ubica en \$ 507.422 por mes. En 2024 el precio acumula un incremento de 52%, la mitad de la inflación registrada en el período. Los departamentos chicos son los que más suben de precio en el año. El volumen de oferta actual es 3.1 veces superior al registrado en febrero 2023.

Puerto Madero y Paternal son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Coghlan es el de menor incremento.

RENTABILIDAD

La rentabilidad se ubica en 4.58% bruto anual

La relación alquiler/precio sube levemente y se ubica en 4.58% anual. Se necesitan 21.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 16.5% más de lo requerido un año atrás.

Lugano y Parque Avellaneda 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

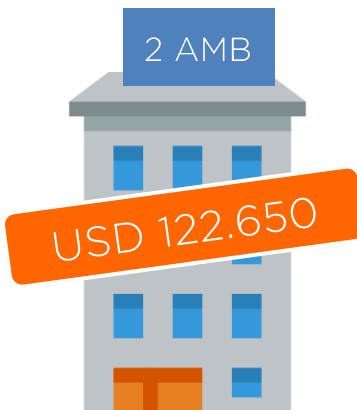
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

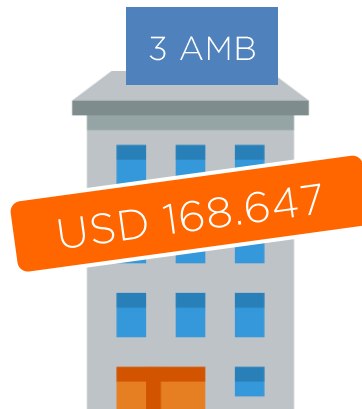
PRECIO 2.426 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.336 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

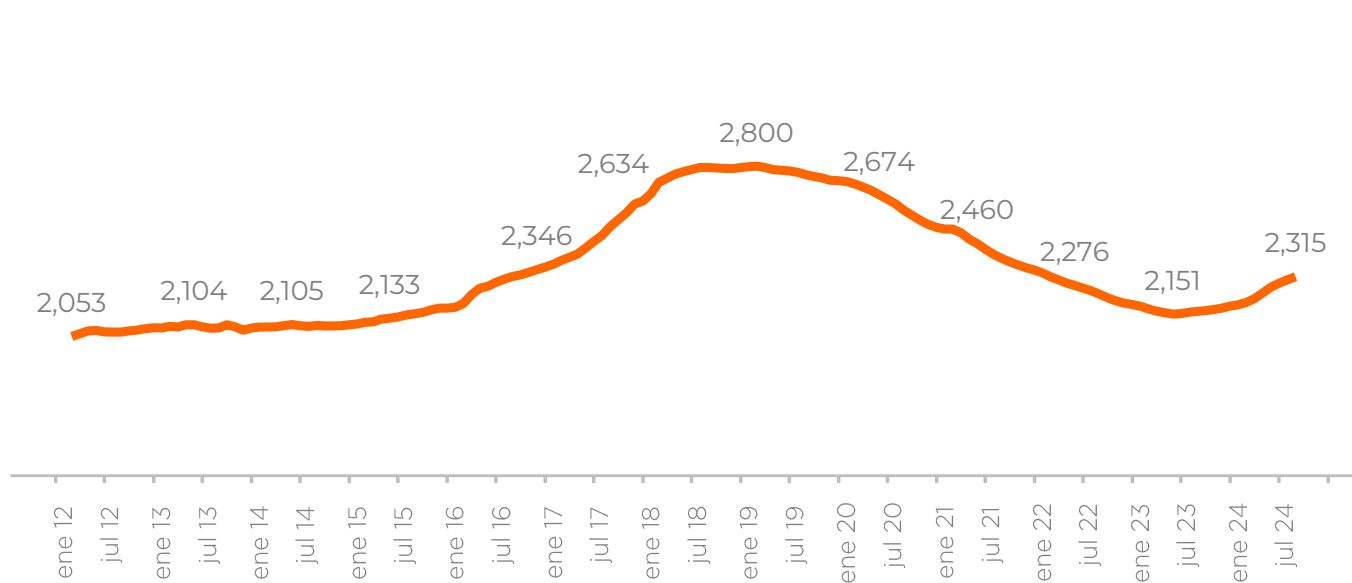
PRECIO 2.295 USD/M2

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 101 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 122 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 168 mil dólares.

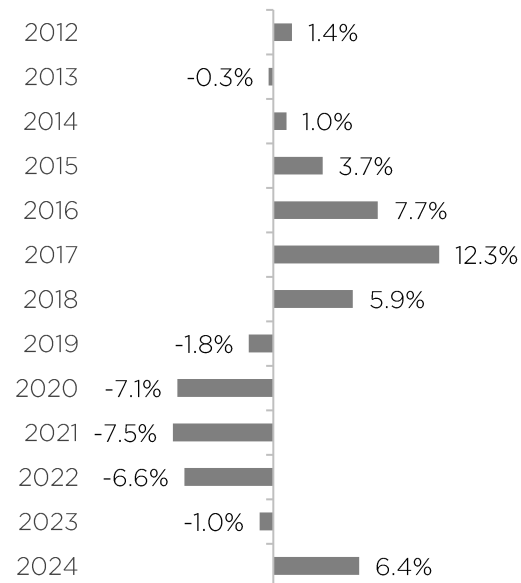
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

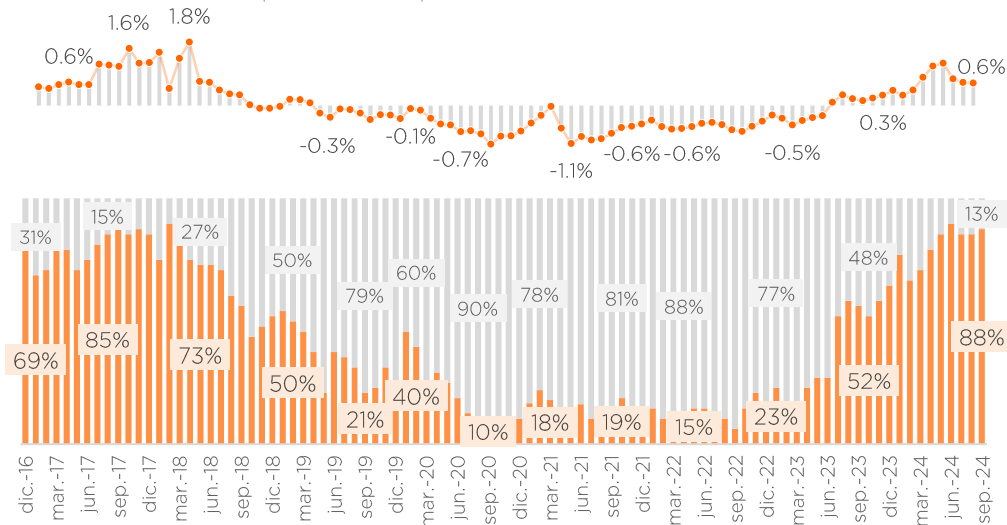


El precio medio en la ciudad sube 0.6% en septiembre y se ubica en USD 2.315 por m2, alcanzando el mismo nivel que en marzo 2022. En T3 2024 el precio registró un incremento de 2.0%, por arriba del incremento de T3 2023 (+0.6%). Actualmente el precio medio se ubica 7.6% por arriba del mínimo registrado en junio 2023 pero 17.3% 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

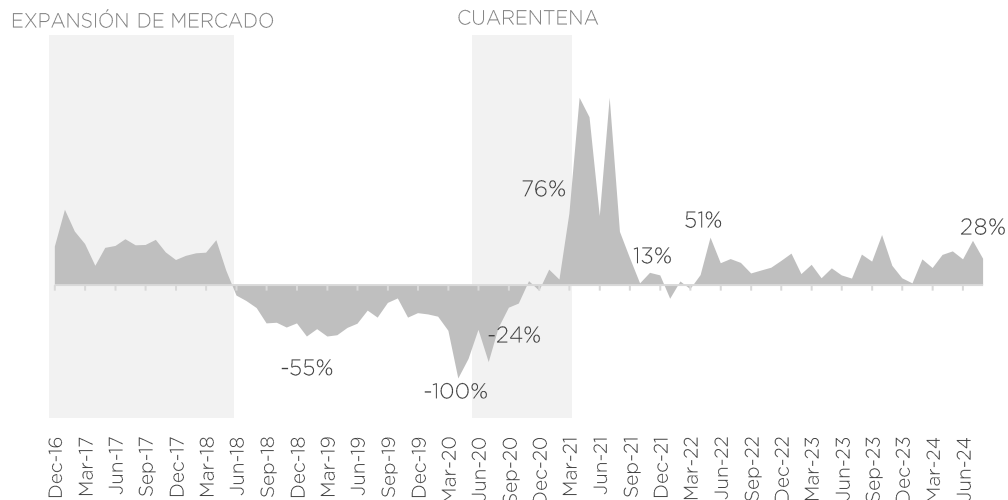


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ 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 septiembre 2024 el 88% de los barrios registra suba de precio mensual, similar a septiembre de 2017.

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



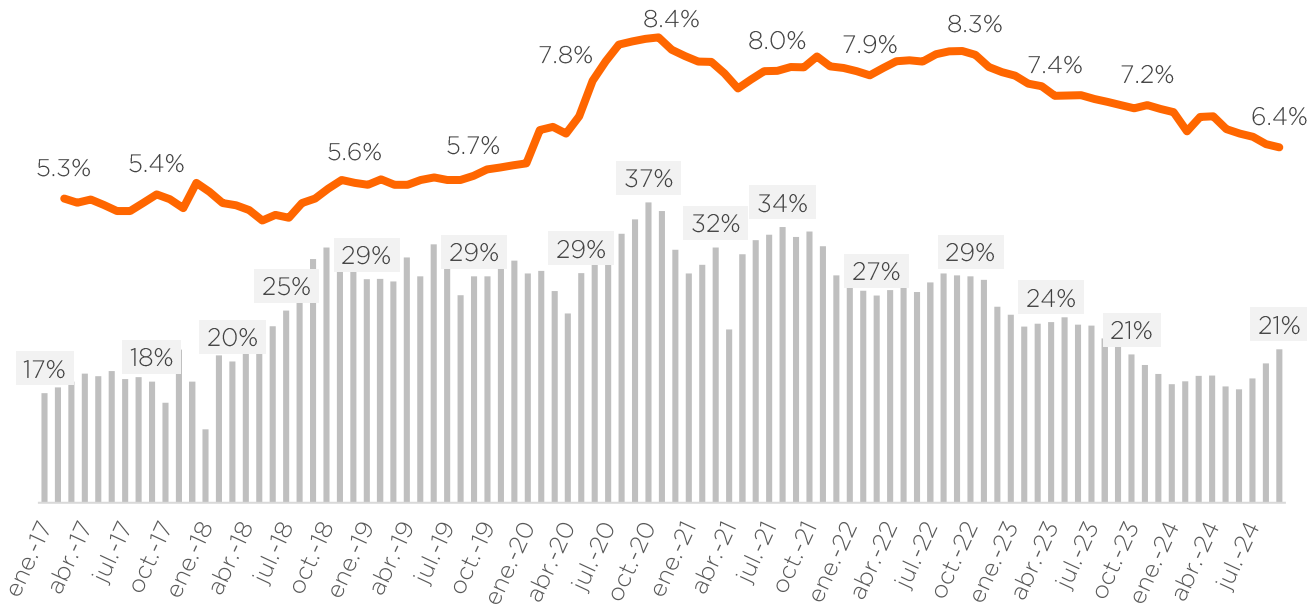
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En agosto 2024 el volumen de escrituras fue 28% superior al mismo mes de 2023. El 8% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, el doble que hace un año atrás (4%). En el acumulado 2024 las escrituras registran un incremento de 28% respecto al mismo periodo de 2023.

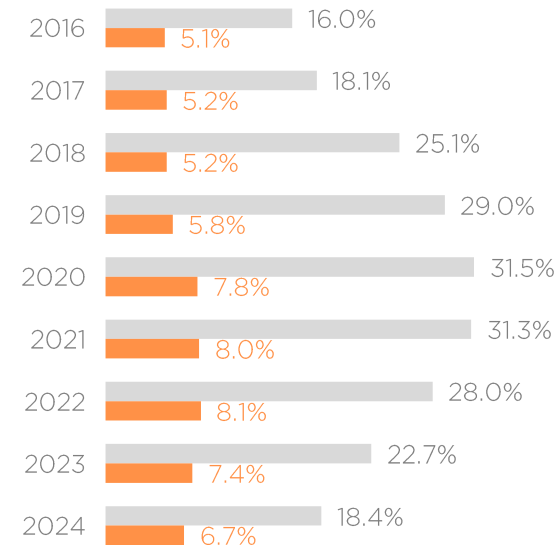
VENTA

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

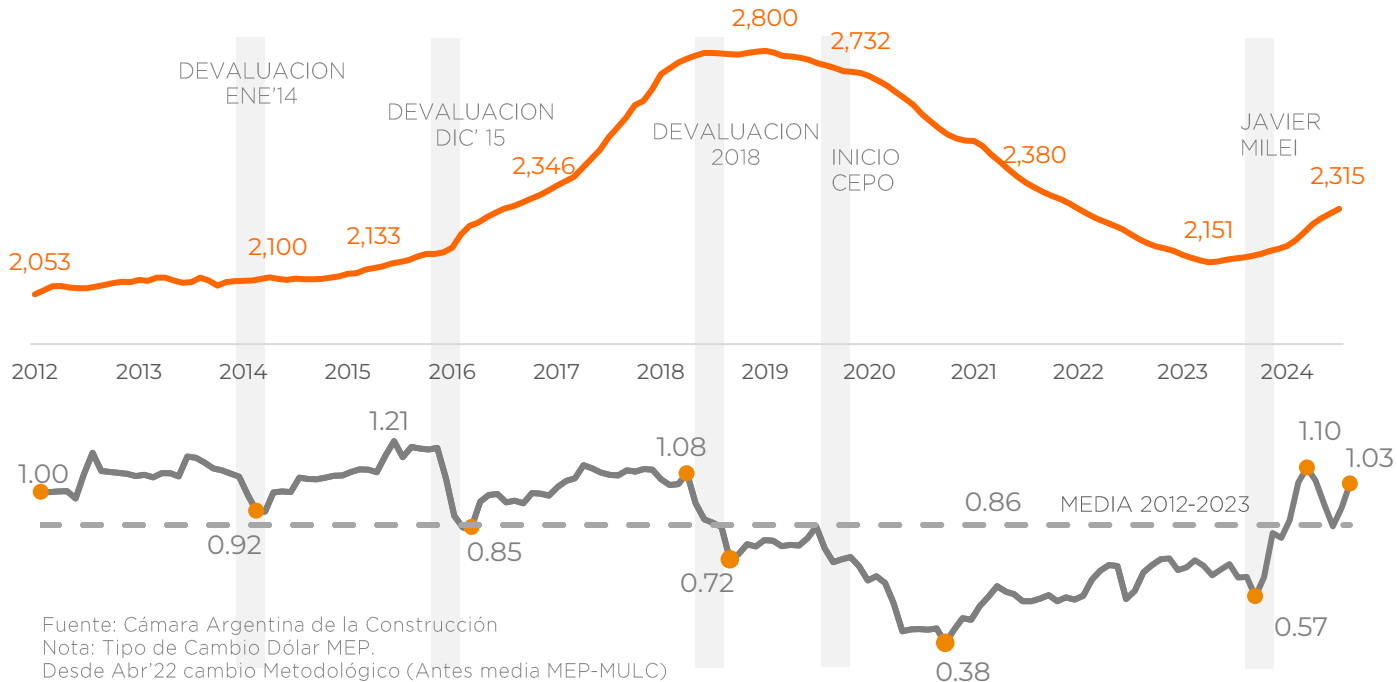


El volumen de deptos. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses vuelve a subir levemente y se ubica en 21% en septiembre. El descuento promedio efectuado se mantiene en 6.4% en septiembre. La caída en el volumen de anuncios retasados y la baja del descuento promedio en 2024 son parte de los factores que explican el cambio en la tendencia de precio registrado desde jul'23.

VENTA

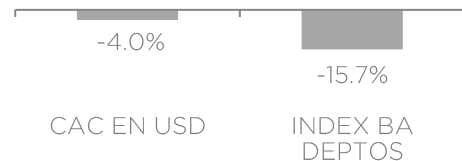
PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD

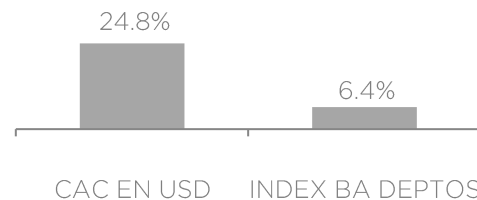


VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACIÓN 2024

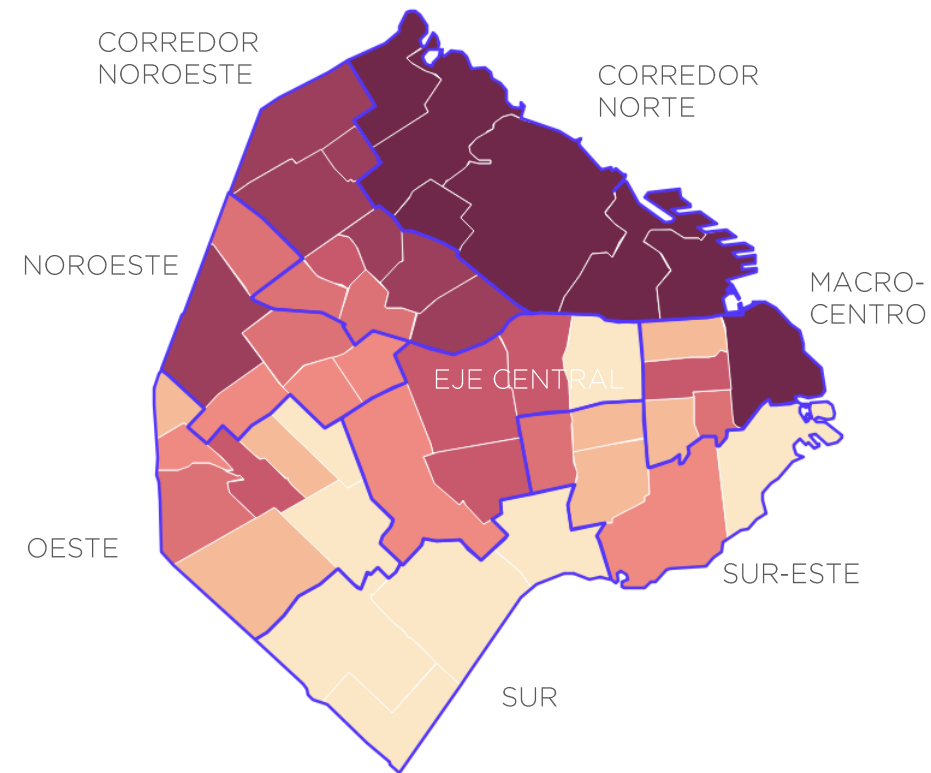


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 24.8% en 2024. El aumento del costo de reposición es un factor que impulsa directamente el precio de los departamentos en pozo y a estrenar. Construir hoy cuesta 2.7 veces lo que costaba en Oct 2020 (mínimo de la serie) y un 19.8% por arriba del promedio 2012-2023.

VENTA

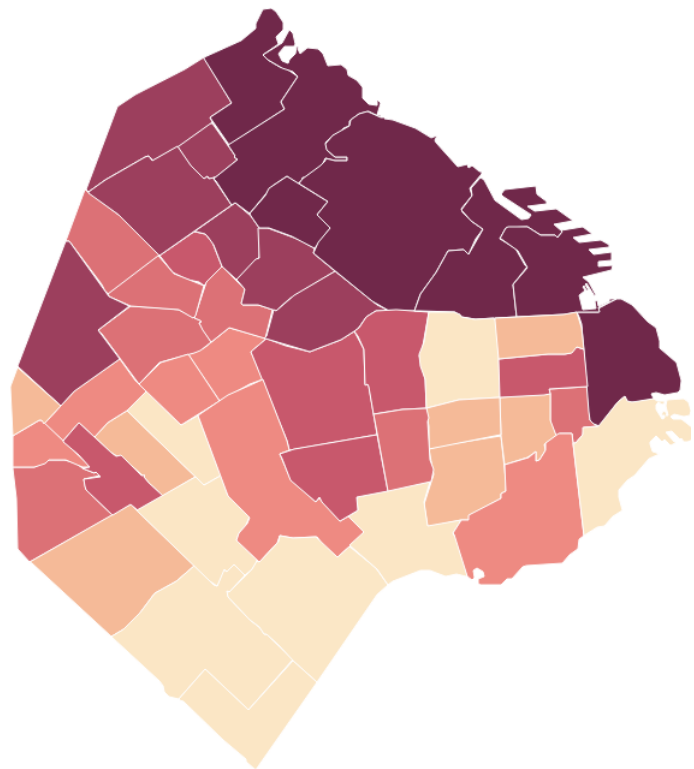
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,965	0.7%	8.1%
CORREDOR NOROESTE	2,406	0.4%	7.5%
CABA	2,315	0.6%	7.0%
MACROCENTRO	2,174	0.2%	6.3%
NOROESTE	2,110	0.4%	5.5%
EJE CENTRAL	2,059	0.8%	7.9%
SUR ESTE	1,845	1.1%	5.9%
OESTE	1,799	0.6%	2.6%
SUR	1,168	0.0%	0.5%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

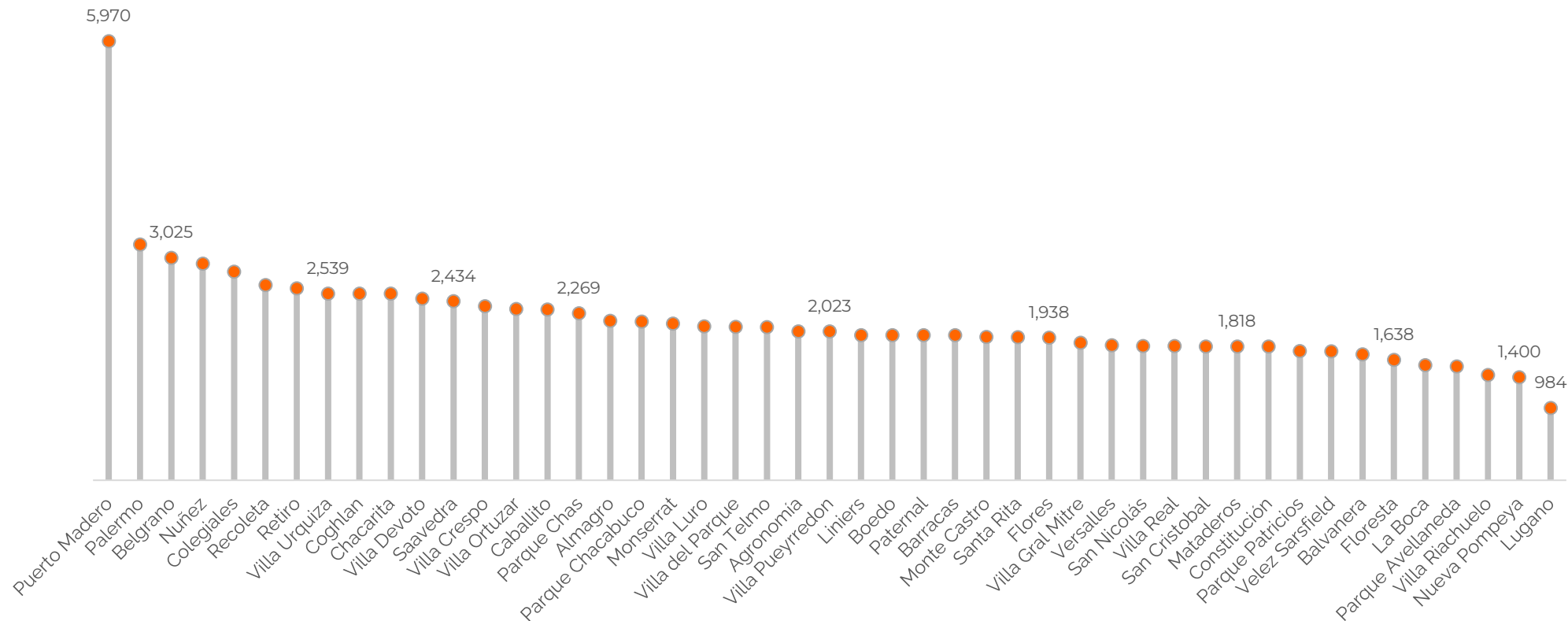
PUERTO MADERO	5,970
PALERMO	3,205
BELGRANO	3,025
SAAVEDRA	2,434
MONSERRAT	2,131
VILLA PUEYRREDON	2,023
BARRACAS	1,971
VILLA REAL	1,825
VILLA RIACHUELO	1,430
NUEVA POMPEYA	1,400
LUGANO	984

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.970 por m2 y mínimo en Lugano con USD 984 por m2.

VENTA

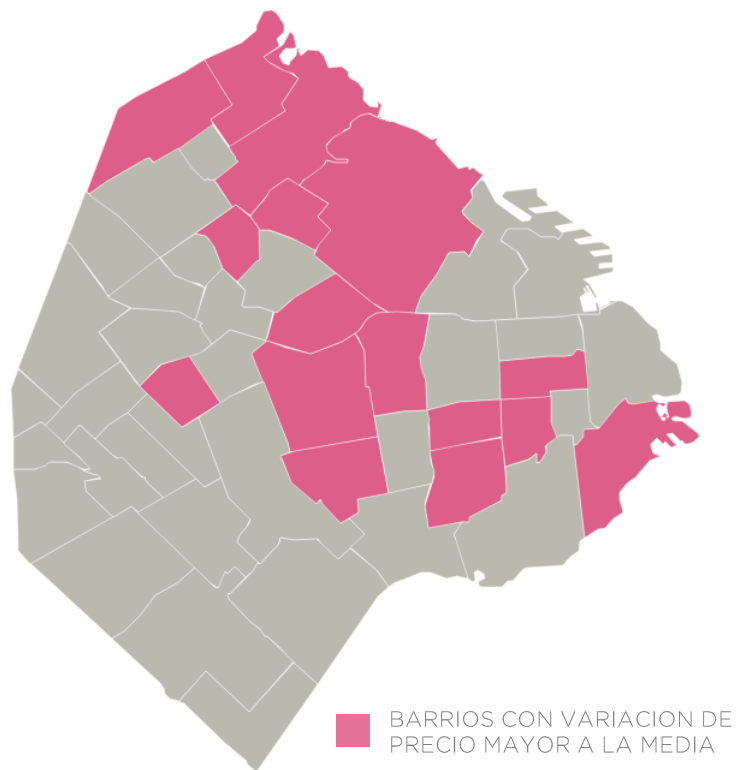
PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	NUÑEZ	11.4%
	COLEGALES	11.2%
	BELGRANO	10.7%
ZONA MEDIA	MONSERRAT	8.5%
	VILLA URQUIZA	7.6%
	FLORES	5.7%
	PUERTO MADERO	4.8%
	COGHLAN	3.3%
	VERSALLES	-1.1%
MAYOR BAJA	VILLA RIACHUELO	-1.4%
	LUGANO	-2.9%

El 94% de los barrios registra suba interanual. El 6% 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

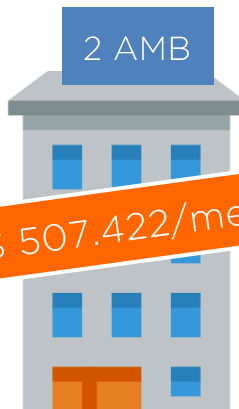


\$ 424.583/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 10.109 \$/M2/MES



\$ 507.422/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 9.665 \$/M2/MES



\$ 682.714/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

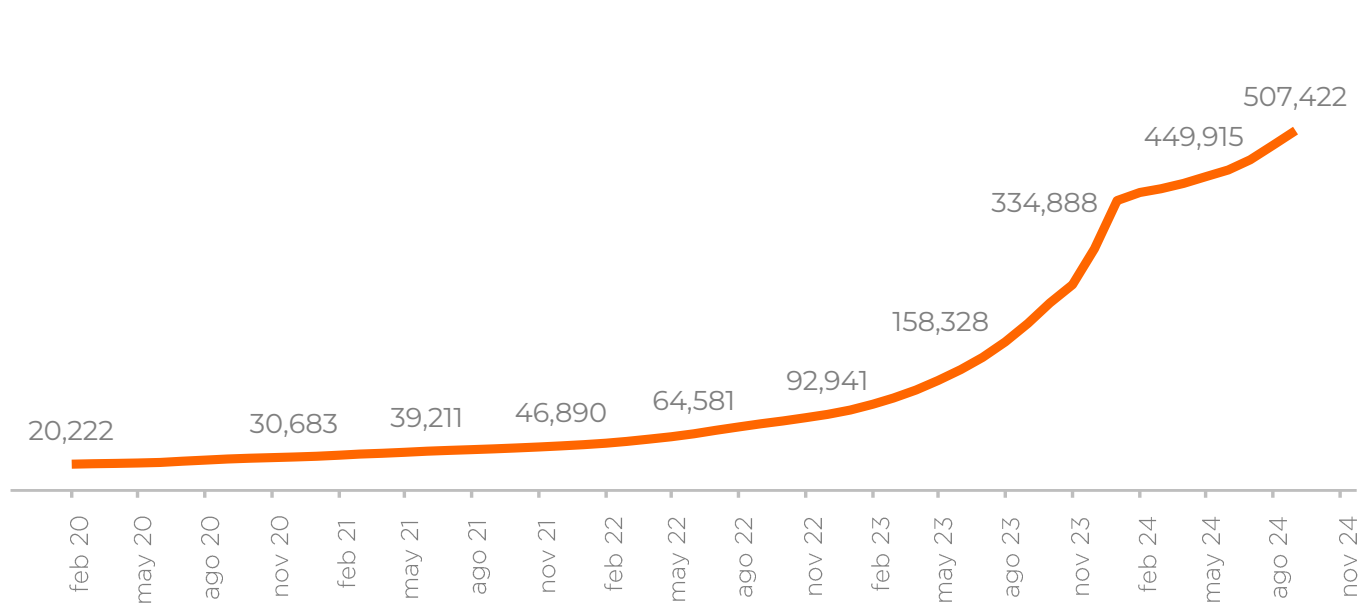
PRECIO 9.289 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 424.583 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 507.422 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 682.714 por mes.

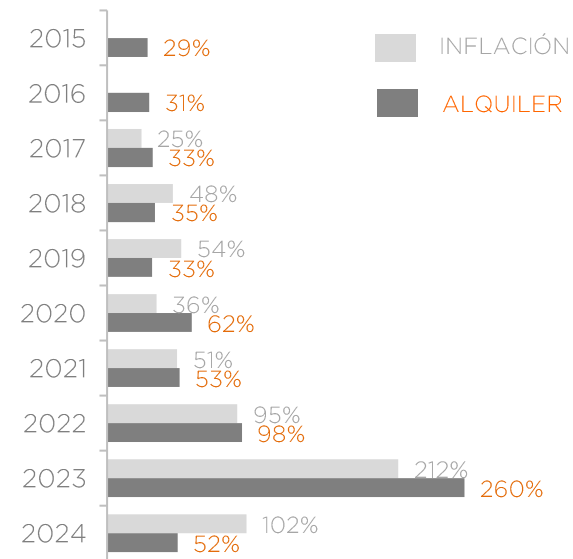
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



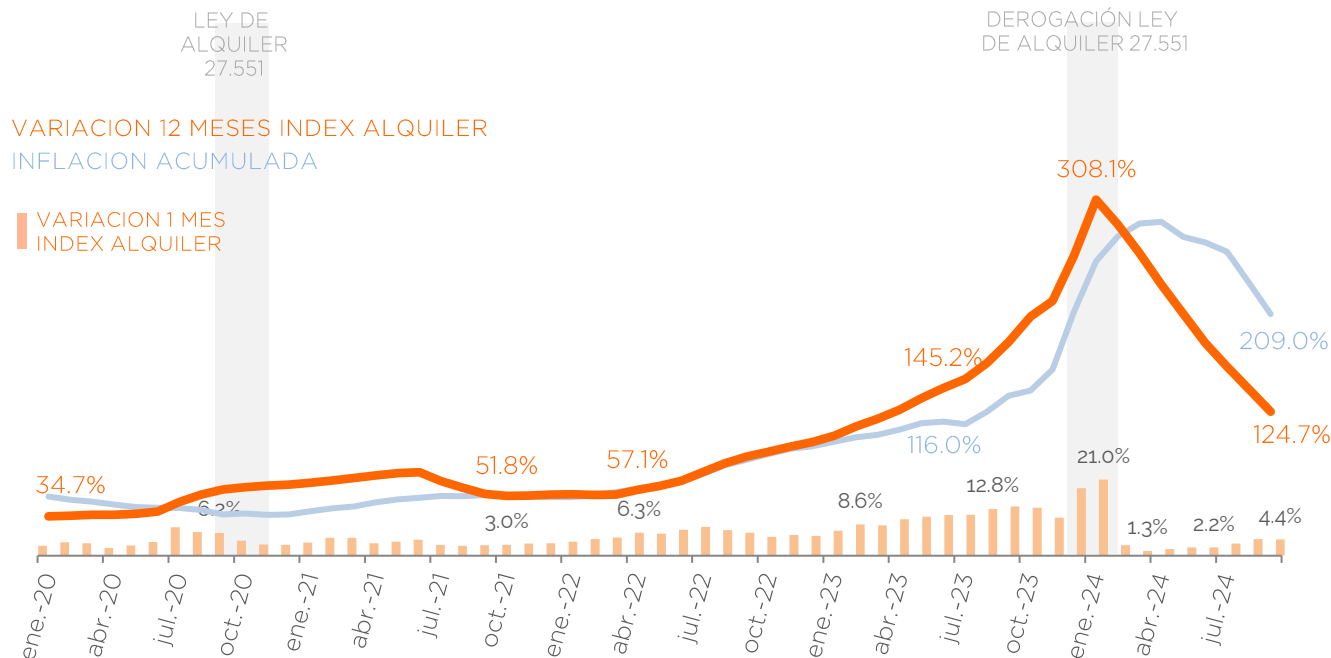
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 4.4% en septiembre y se ubica en \$ 507.422 por mes. En 2024 el precio acumula un incremento de 52%, la mitad de la inflación registrada en el período. Los departamentos chicos son los que más suben de precio en el año. El volumen de oferta actual es 3.1 veces superior al registrado en febrero 2023.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ULTIMOS 12 MESES

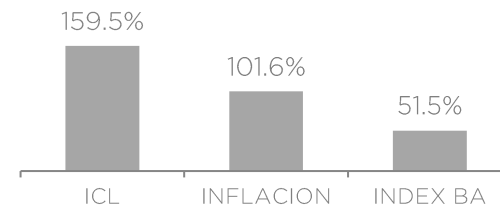


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2024



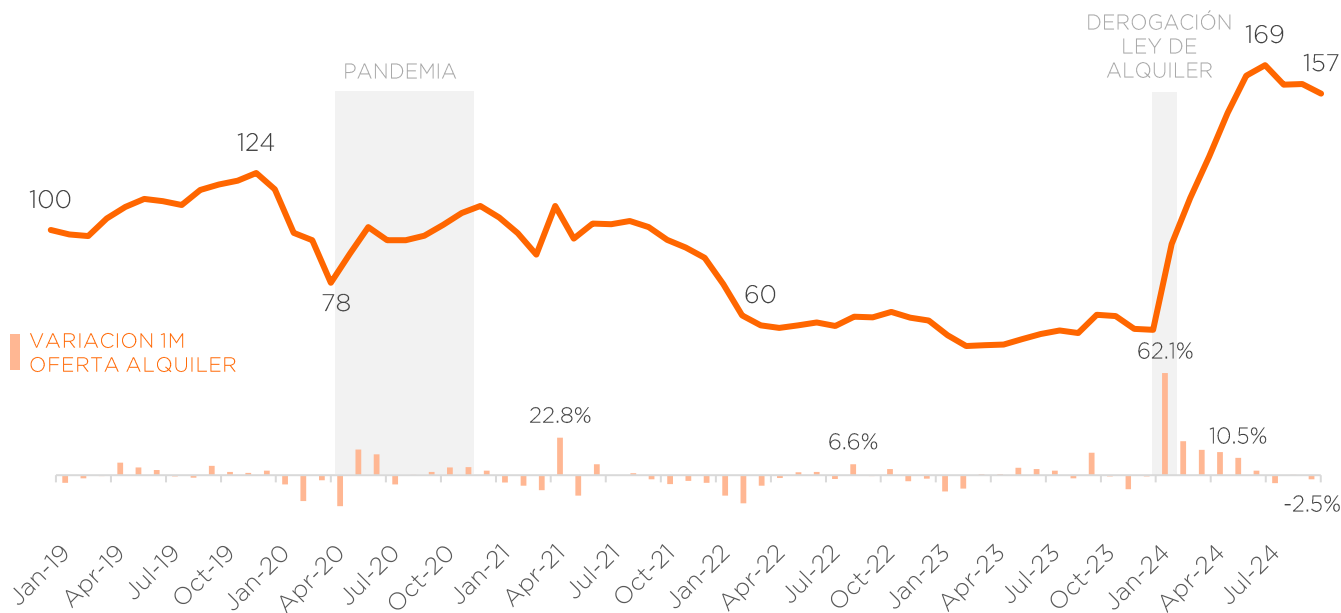
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, y actualmente se ubica en +4.4% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 124.7% en los últimos doce meses. Avanzan por debajo de la inflación (209.0%) y del ajuste del ICL (238.6%).

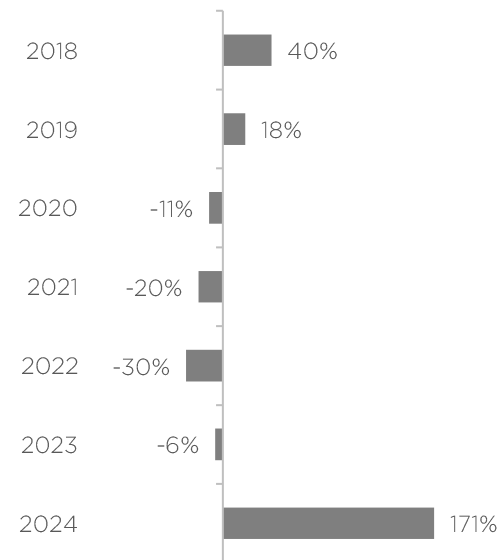
ALQUILER

OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



VARIACIÓN ANUAL



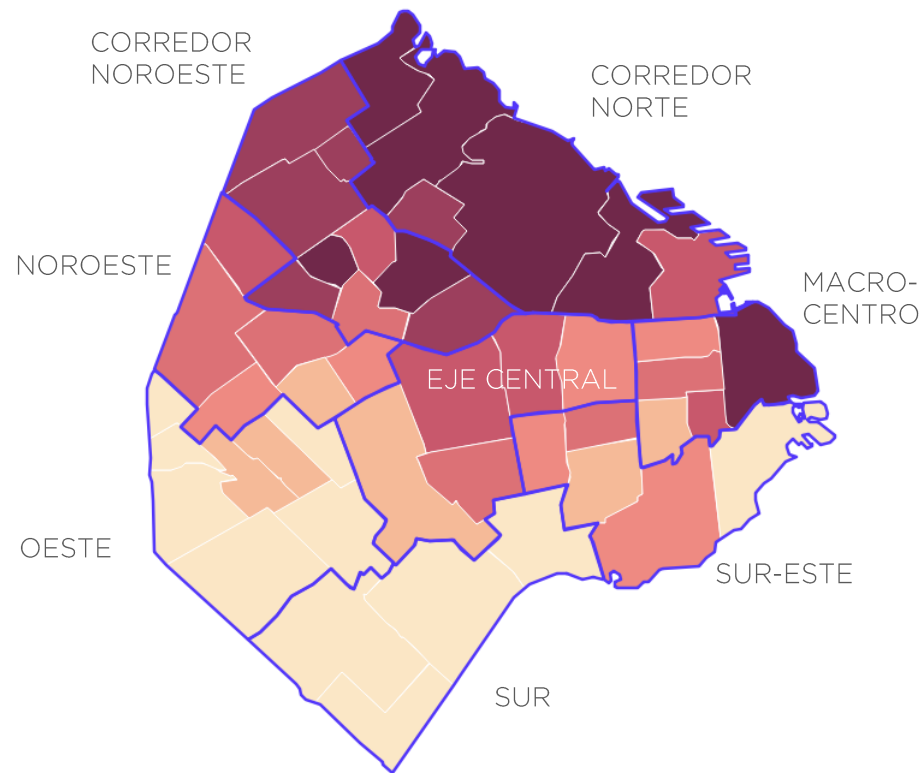
Desde la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de deptos. para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. Desde entonces el crecimiento de la oferta se moderó. En septiembre cae 2.5%. El volumen de oferta actual es 3.1 veces superior al registrado en feb'23.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

VALORACIÓN
MES ANUAL

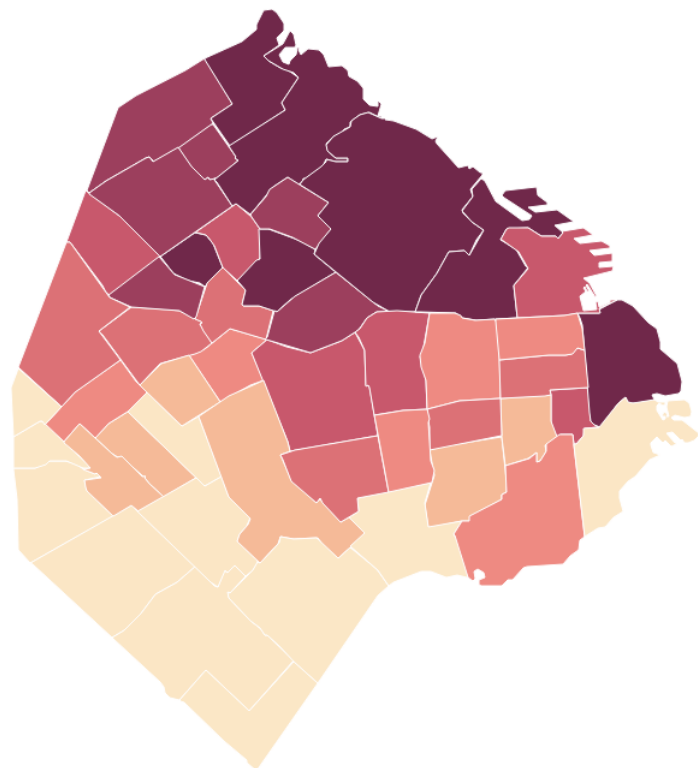
REGIÓN ARS/MES



CORREDOR NORTE	550,354	4.0%	93.2%
CORREDOR NOROESTE	527,642	4.2%	98.9%
CABA	507,422	4.4%	124.7%
MACROCENTRO	498,148	4.0%	138.6%
NOROESTE	481,574	5.2%	107.7%
EJE CENTRAL	480,033	5.1%	105.9%
SUR ESTE	468,055	4.7%	124.9%
OESTE	445,914	4.3%	140.4%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

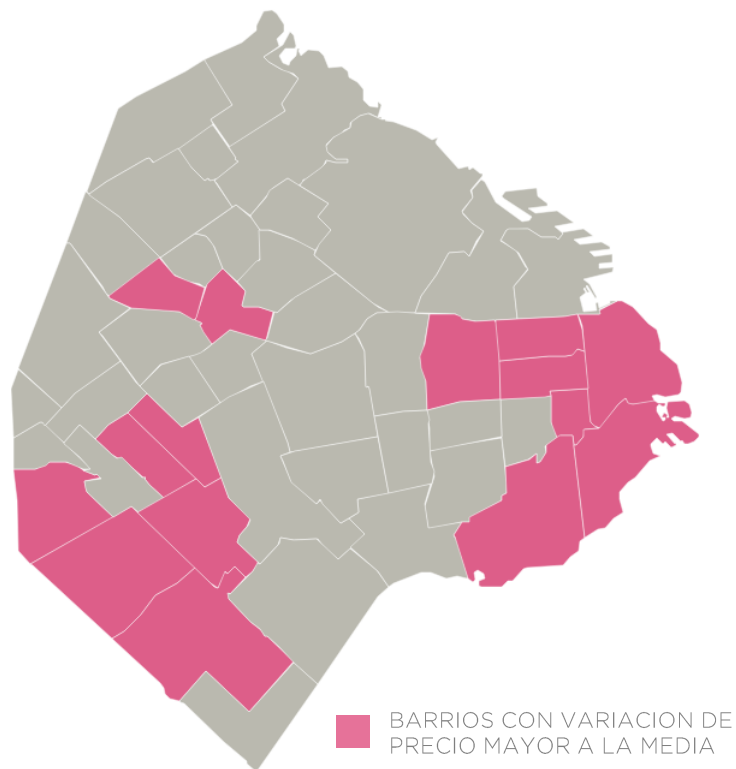
BARRIO ARS/MES

PUERTO MADERO	1,047,664
NUÑEZ	570,317
PALERMO	569,212
VILLA CRESPO	529,540
CABALLITO	498,783
PARQUE CHACABUCO	488,658
VILLA GRAL MITRE	481,197
VILLA LURO	458,955
LA BOCA	437,152
LINIERS	427,766
LUGANO	357,256

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.047.664 por mes. Lugano es el más económico con \$ 357.256 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	PUERTO MADERO	172.5%
	PATERNAL	169.4%
	AGRONOMÍA	168.5%
ZONA MEDIA	PARQUE AVELLANEDA	133.9%
	VILLA PUEYRREDON	116.0%
	VILLA LURO	112.0%
	VILLA GRAL MITRE	108.6%
	PARQUE CHAS	99.0%
MENOR SUBA	COLEGIALES	82.4%
	NUÑEZ	78.0%
	COGHLAN	55.3%

Puerto Madero y Paternal son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Coghlan es el de menor incremento.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

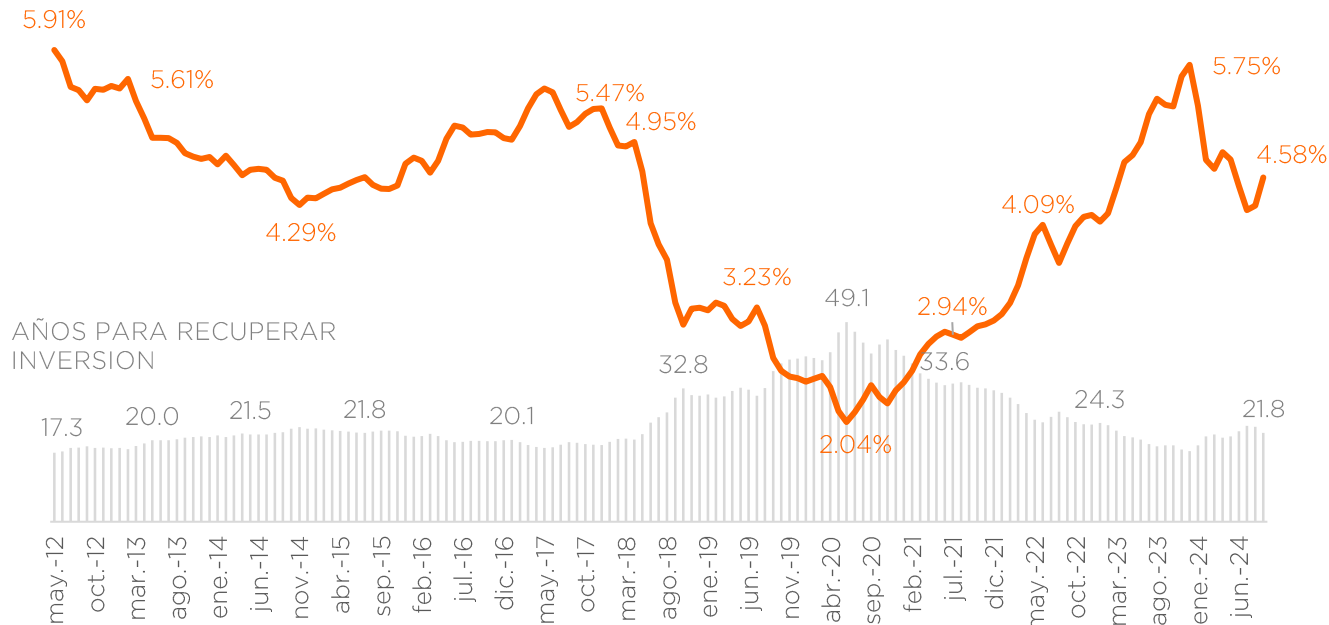
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

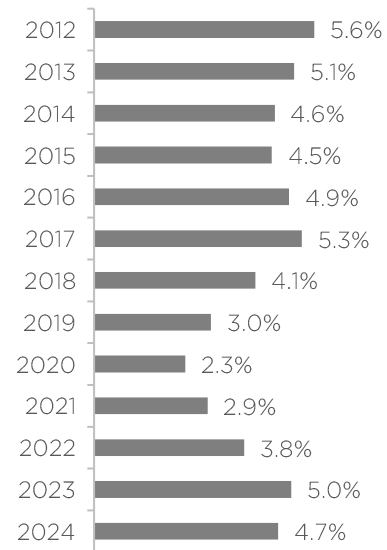
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio sube levemente y se ubica en 4.58% anual.

Se necesitan 21.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 16.5% más de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER

VALORACIÓN
MES ANUAL

REGIÓN % PRECIO

SUR ESTE 5.3%

▲ ▼

OESTE 5.2%

▲ ▲

MACROCENTRO 5.0%

▲ ▼

EJE CENTRAL 4.9%

▲ ▼

NOROESTE 4.8%

▲ ▼

CABA 4.6%

▲ ▼

CORREDOR NOROESTE 4.6%

▲ ▼

CORREDOR NORTE 3.9%

▲ ▼



CORREDOR
NOROESTE

CORREDOR
NORTE

MACRO-
CENTRO

EJE CENTRAL

SUR-ESTE

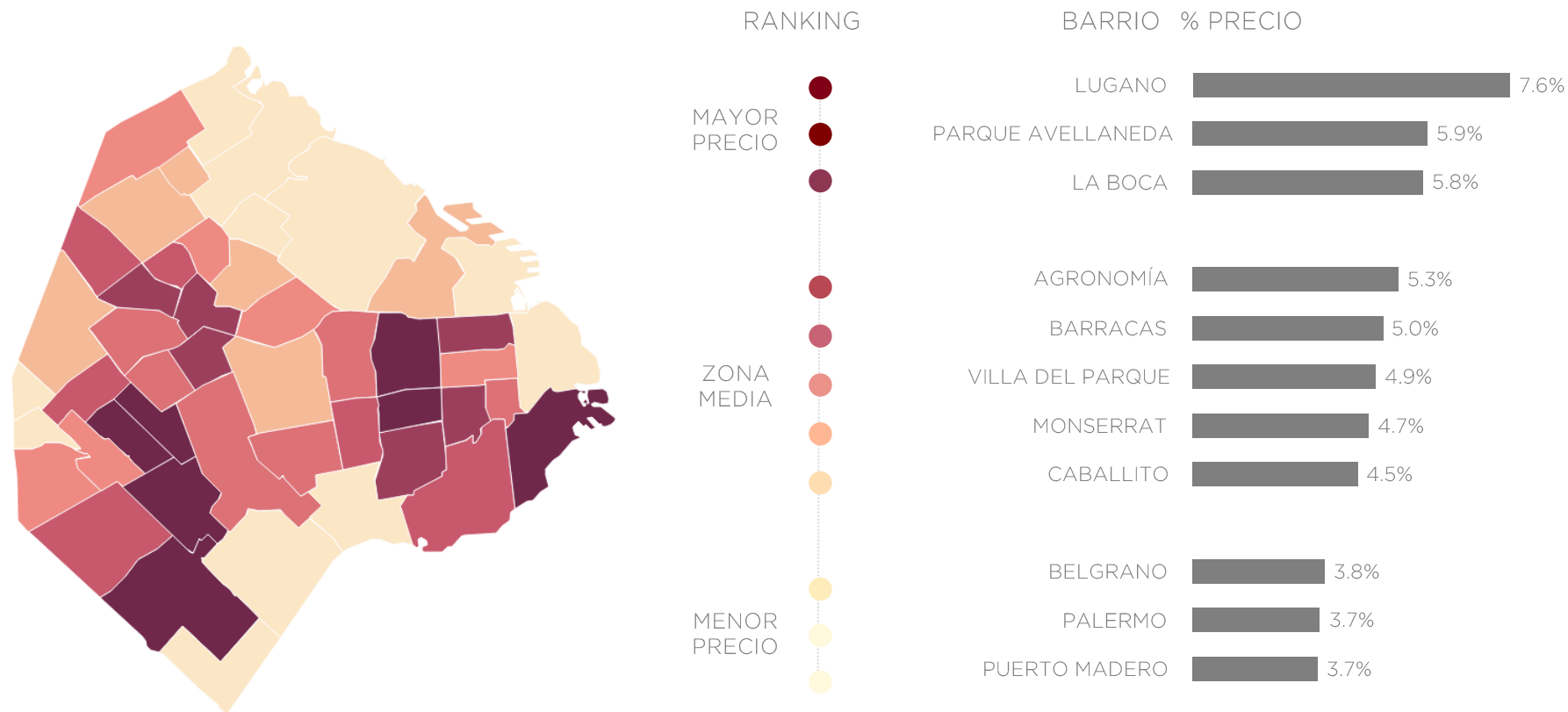
SUR

NOROESTE

OESTE

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Lugano y Parque Avellaneda 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