



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
SEPTIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios continúan descendiendo

Precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.238 por m2, disminuye 0.7% respecto al mes previo. El 90% de los barrios registra baja de precio respecto al mes previo. En 2022 los precios acumulan caída de 4.9%. Desde los máximos de 2019 los precios acumulan caída de 20.1%..

Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.578 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.078 por m2.

ALQUILER

Precios suben 69% en 2022

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 79.266 por mes, 6.3% por encima del mes previo.

En 2022 los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 69.0%, por encima de la inflación (66.6%) y del ajuste de los contratos existentes (ICL, +51.2%). En la comparación interanual alquileres nuevos (+86%) le ganan a la inflación y a ICL.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 155.688 por mes. La Boca es el más barato con \$ 60.221 por mes.

RENTABILIDAD

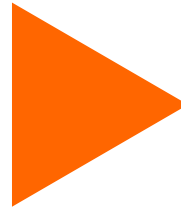
3.90% bruto anual

La relación alquiler/precio sube respecto al mes previo, ubicándose en 3.90% anual. Se necesitan 25.7 años de alquiler para recuperar la inversión, 23% menos de lo requerido un año atrás.

Constitución y Villa General Mitre 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

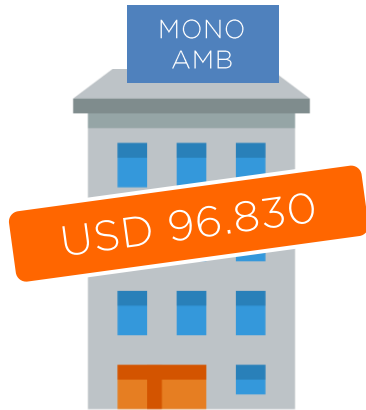
01

PRECIOS DE VENTA

Tendencias de precios en el mercado

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

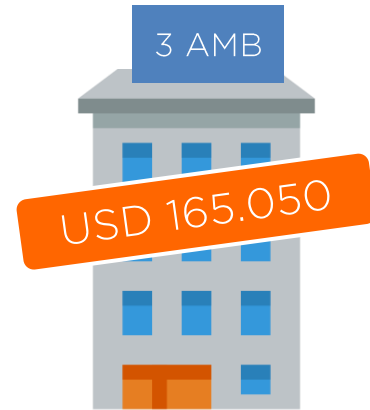
PRECIO 2.305 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.230 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.246 USD/M2

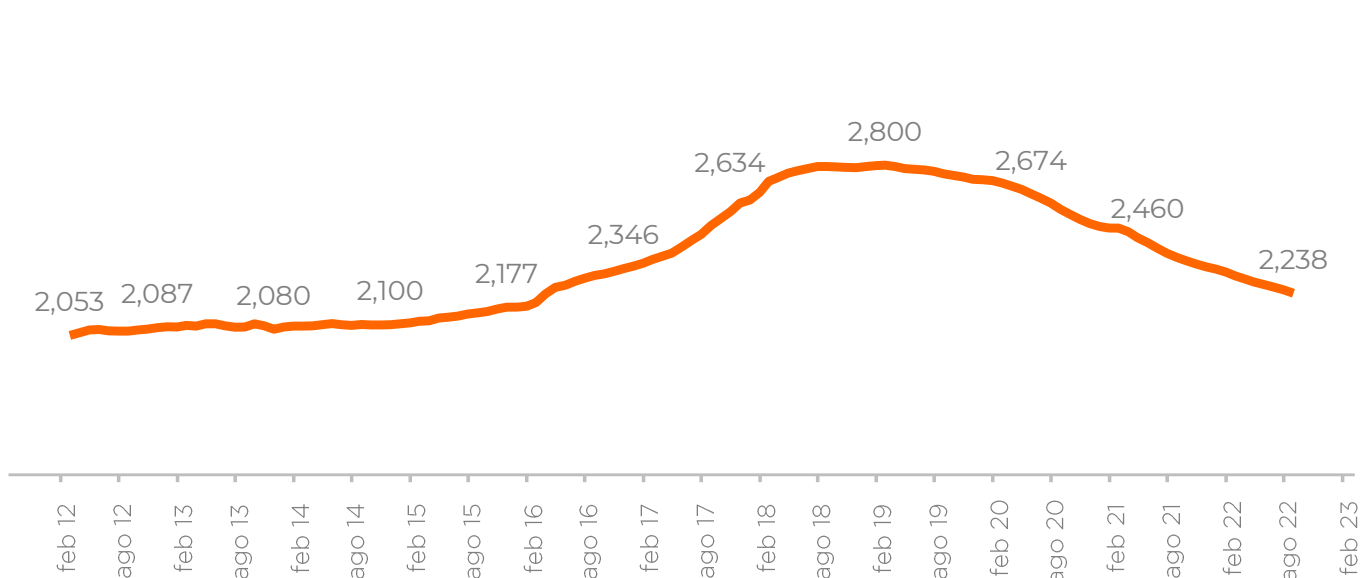
El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 96 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 117 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 165 mil dólares.

VENTA

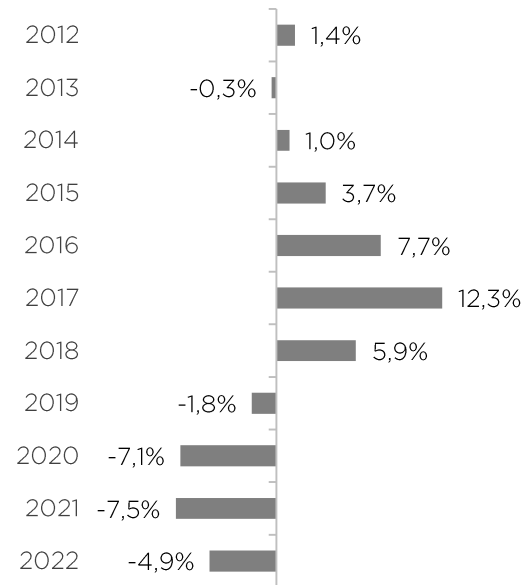
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



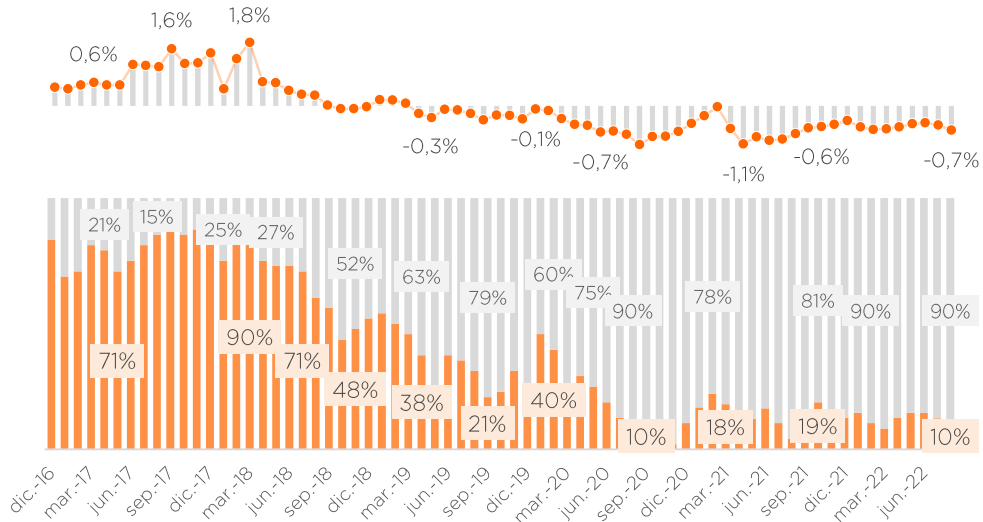
Precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.238 por m2, disminuye 0.7% respecto al mes previo. En 2022 los precios acumulan caída de 4.9%. Desde los máximos de 2019 los precios acumulan caída de 20.1%.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

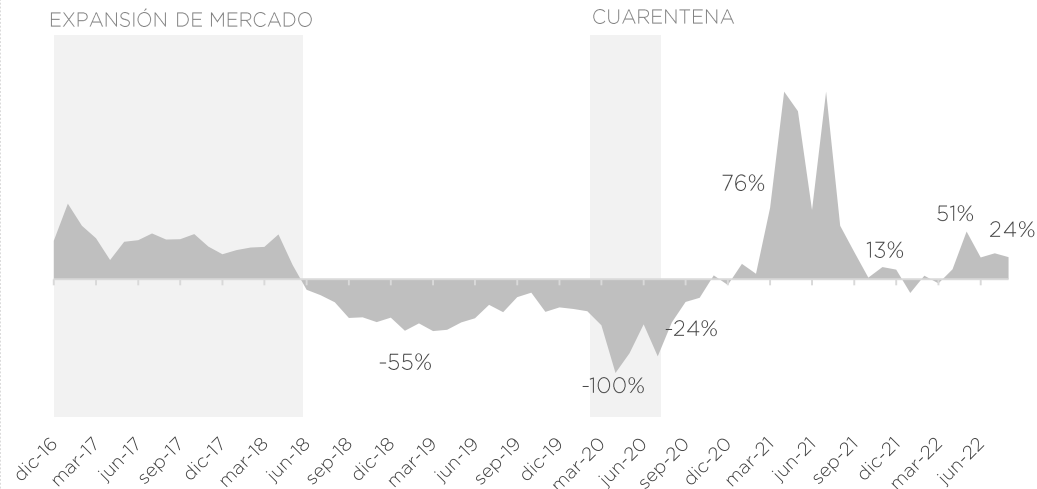


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

En abril '18 el 90% de los barrios registraba incremento de precio. Durante 2020 y 2021, en promedio el 84% de los barrios registró baja de precio cada mes. En septiembre 2022 el 90% de los barrios registra baja de precio.

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



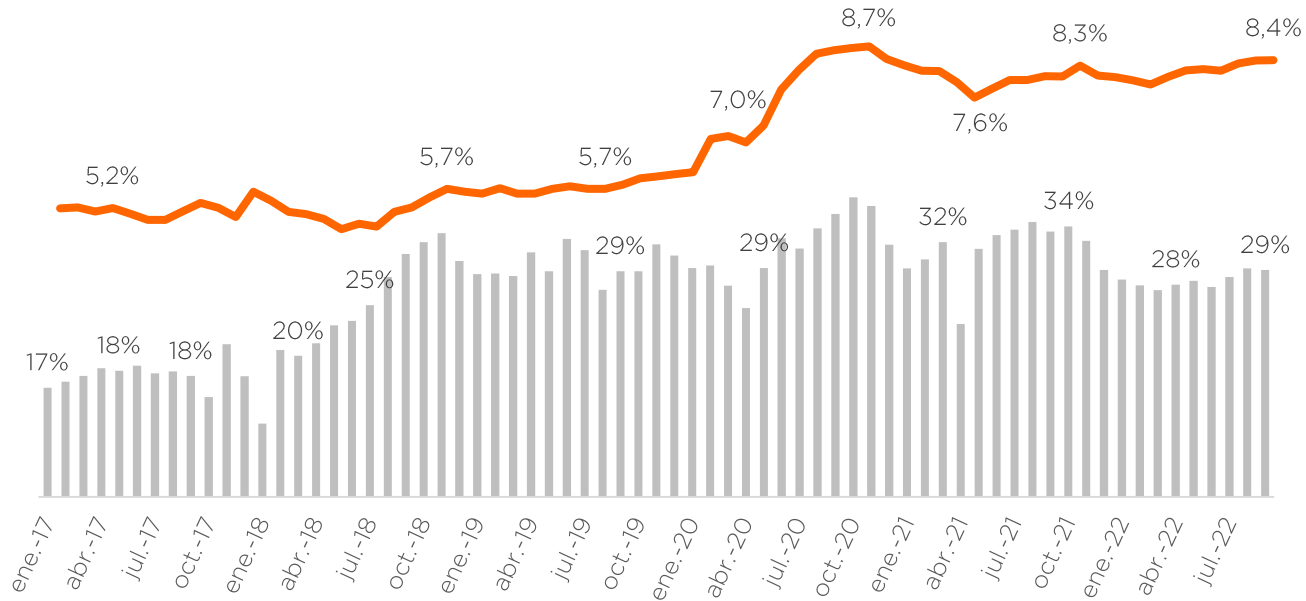
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En agosto 2022 el volumen de escrituras fue 24% superior al mismo mes de 2021. En el acumulado de los primeros 8 meses de 2022 el volumen de escrituras registra un incremento de 16% respecto al volumen de 2021 pero es 8% menor al volumen del mismo periodo de 2019.

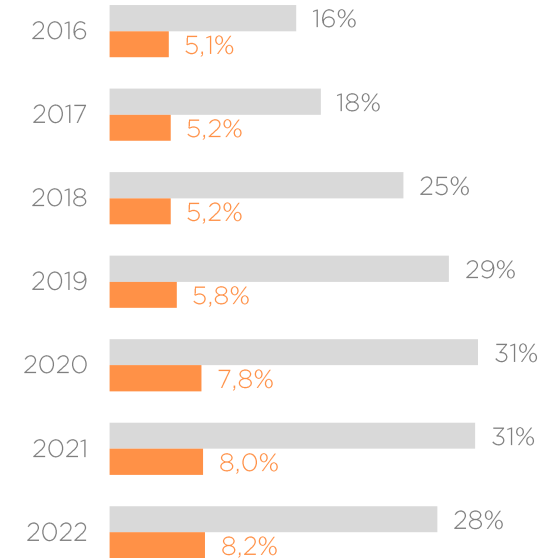
VENTA

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



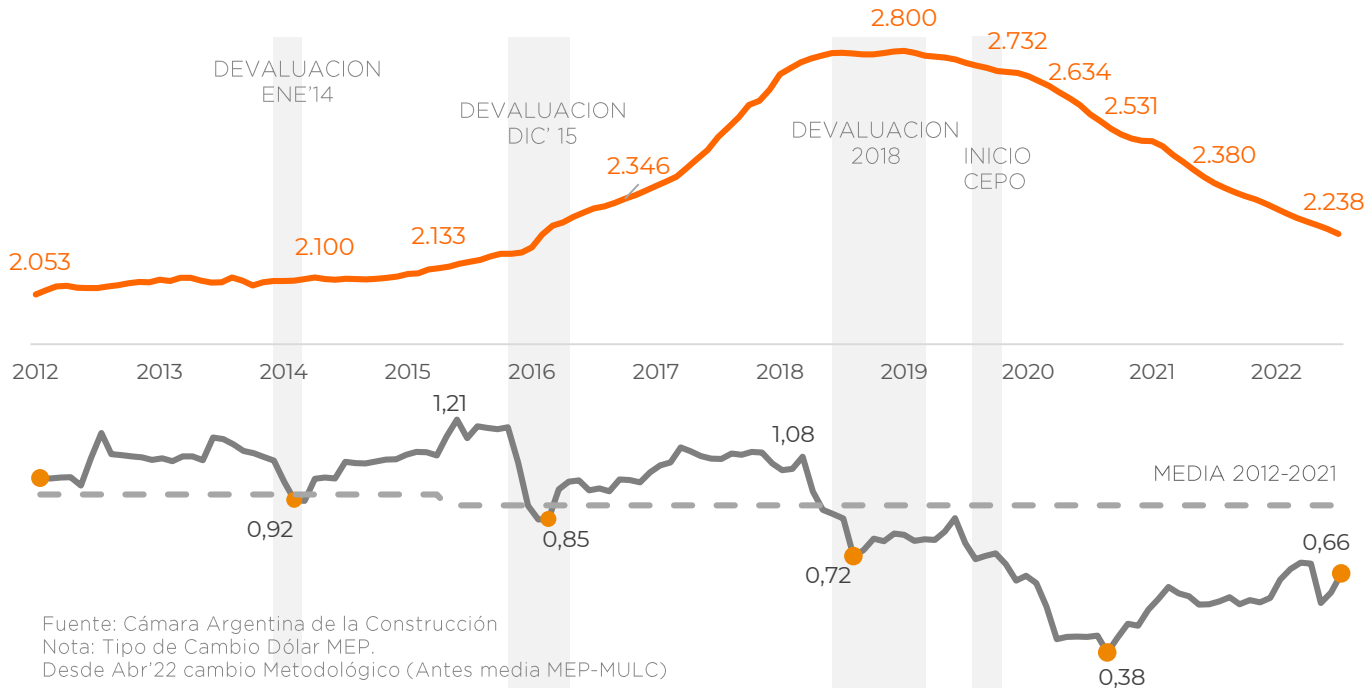
El volumen de deptos. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses se mantiene estable en 29% del total.

El descuento promedio efectuado también se mantiene estable en torno al 8.4%.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

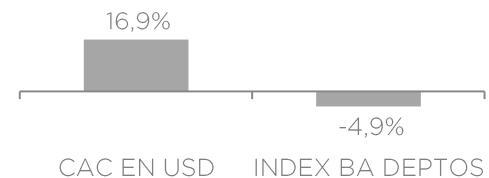
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACION 2022

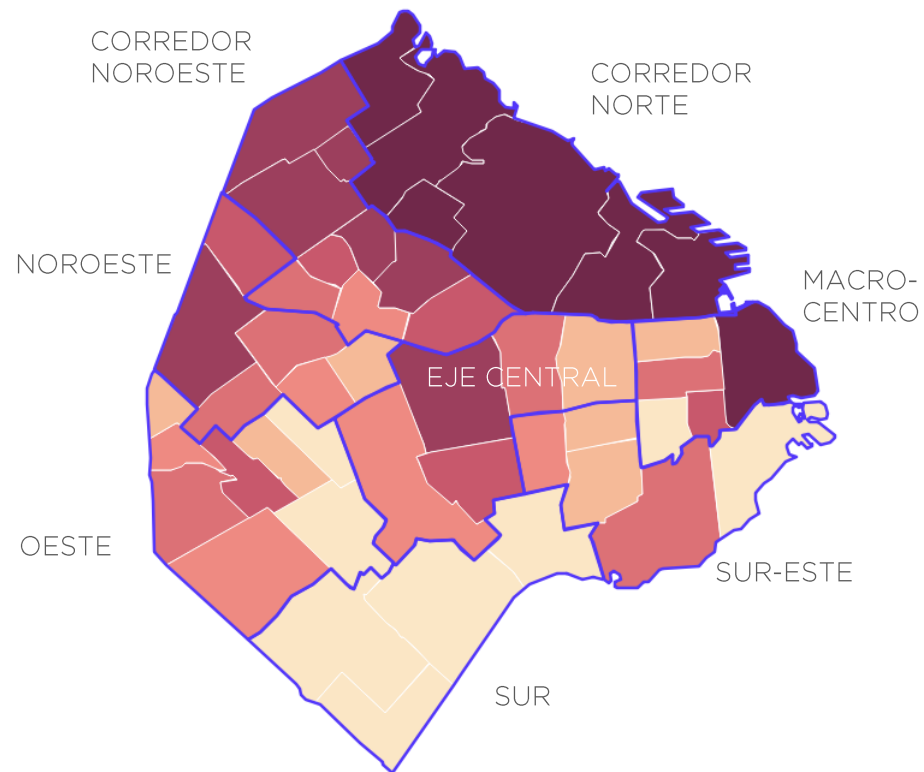


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

En 2022 el costo de construcción en dólares aumenta 16.9% mientras que el precio de los depts. baja 4.9%, comprimiendo el margen del desarrollador. Sin embargo, construir hoy cuesta 27% menos que el promedio 2012-2021.

VENTA

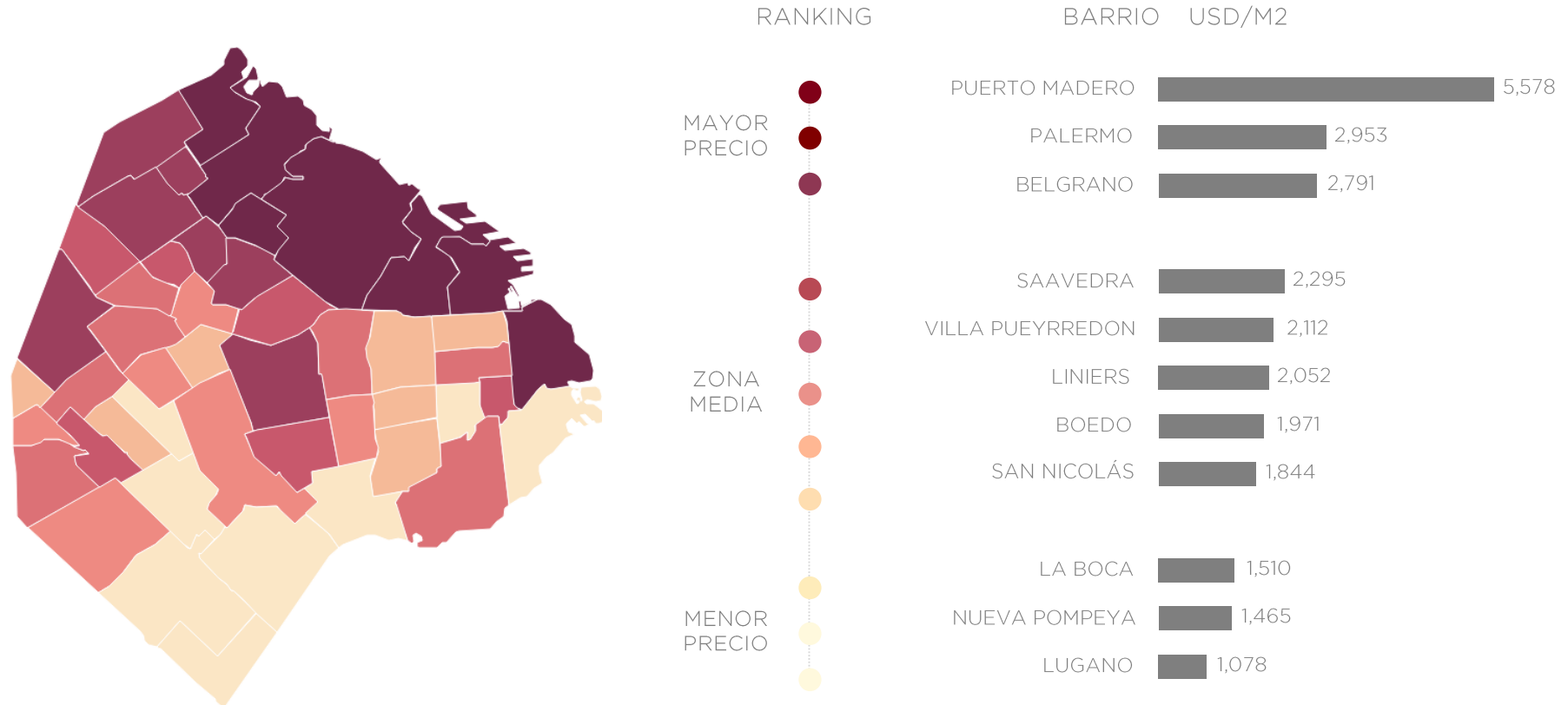
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



| REGIÓN | USD/M2 | VALORACIÓN MES ANUAL |
|-------------------|--------|----------------------|
| CORREDOR NORTE | 2,772 | -0.5% -5.2% |
| CORREDOR NOROESTE | 2,283 | -0.5% -7.0% |
| CABA | 2,238 | -0.7% -6.6% |
| MACROCENTRO | 2,129 | -0.5% -2.4% |
| NOROESTE | 2,103 | -0.8% -7.0% |
| EJE CENTRAL | 2,023 | -0.9% -8.6% |
| OESTE | 1,855 | -1.0% -8.2% |
| SUR ESTE | 1,841 | -0.7% -7.4% |
| SUR | 1,248 | -0.7% -7.5% |

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



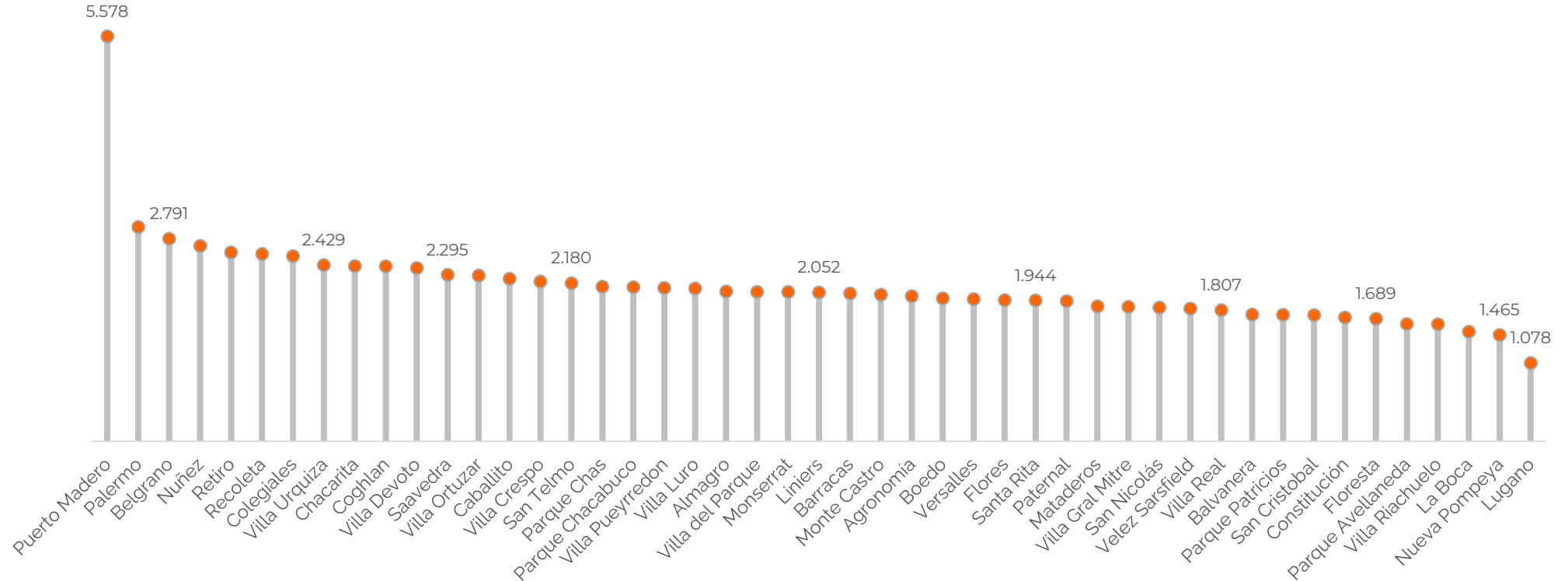
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.578 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.078 por m2.

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

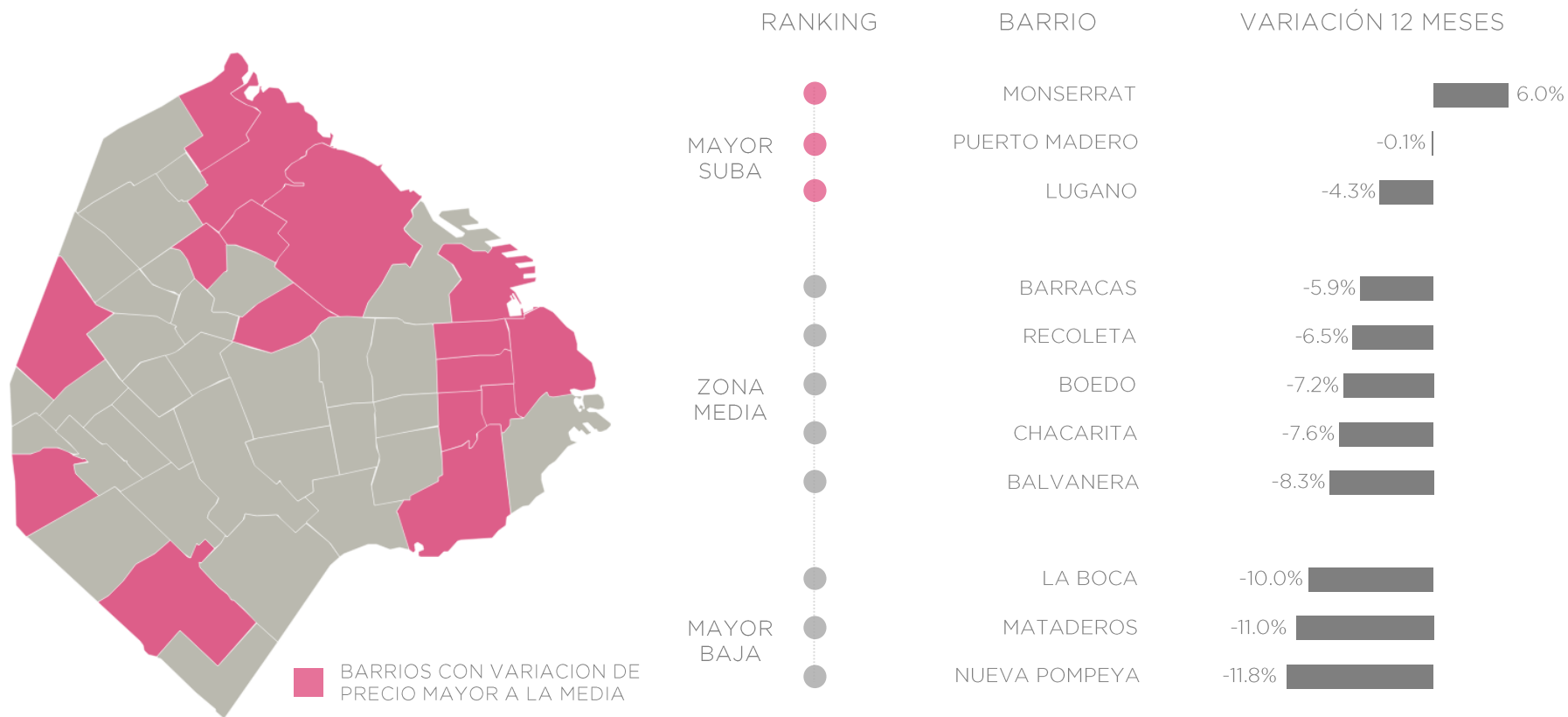


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Excepto Monserrat, todos los barrios de la ciudad registran bajas interanuales. Nueva Pompeya y Mataderos son los de mayor baja.

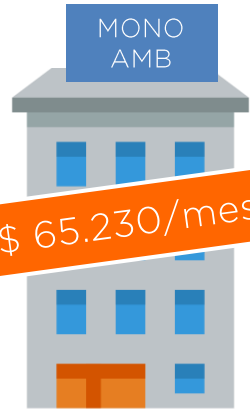
02

PRECIOS ALQUILER

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

ALQUILER

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE

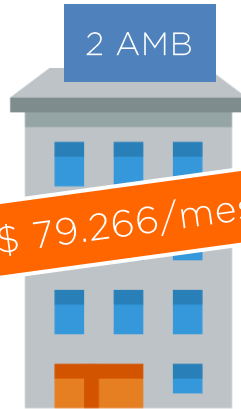


\$ 65.230/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 1.553 \$/M2/MES



\$ 79.266/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.510 \$/M2/MES



\$ 106.775/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.453 \$/M2/MES

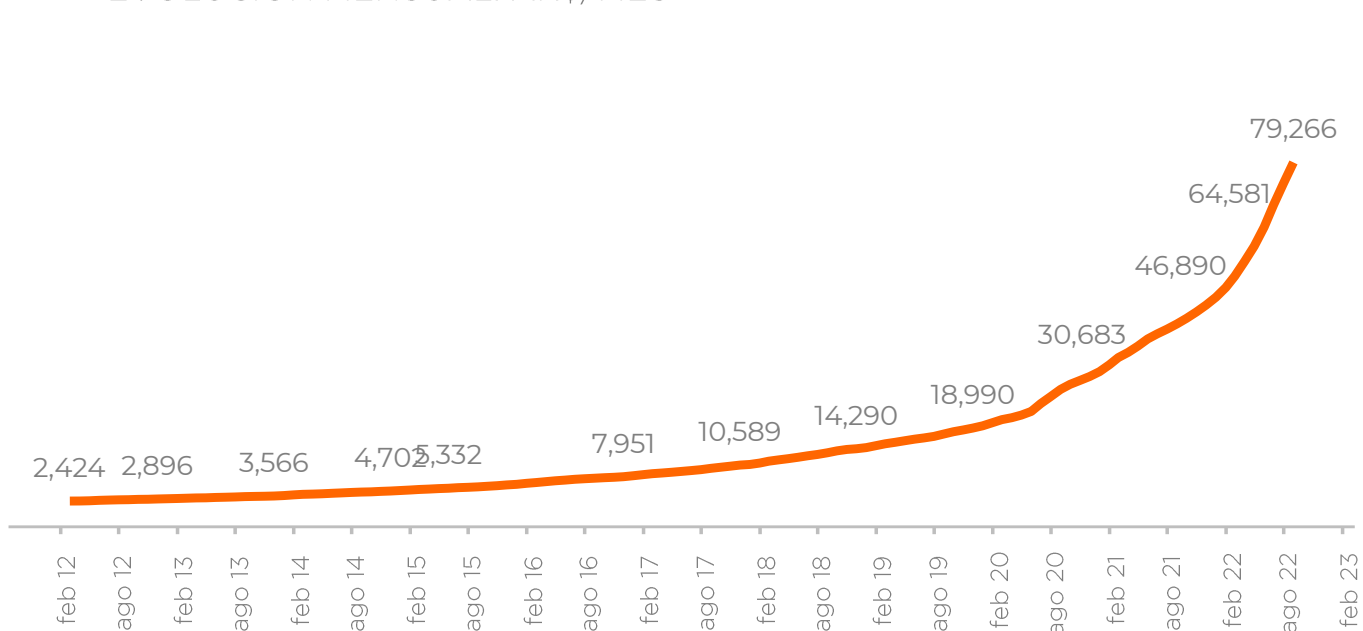
El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 65.230 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 79.266 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 106.775 pesos por mes.

ALQUILER

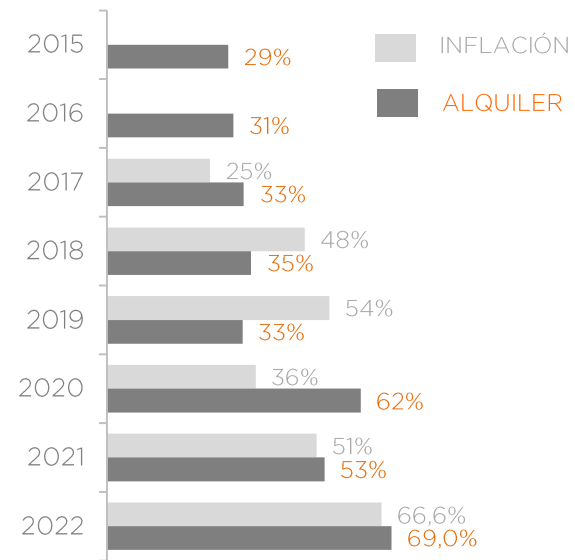
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

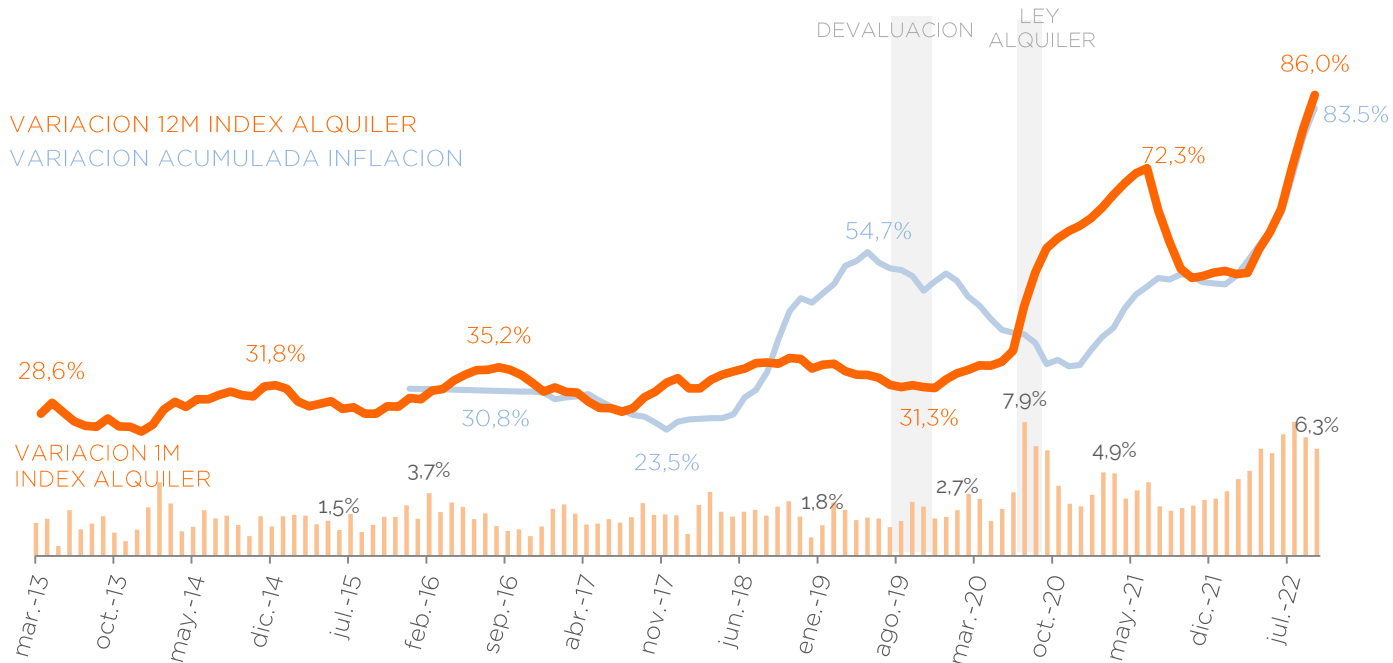
El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 79.266 por mes, 6.3% por encima del mes previo.

En 2022 los alquileres acumulan suba de 69.0%, levemente por encima de la inflación.

ALQUILER

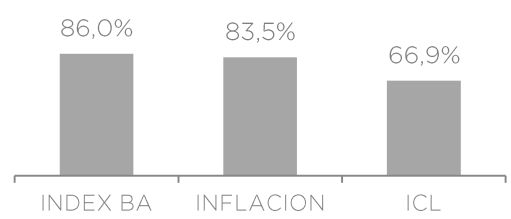
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

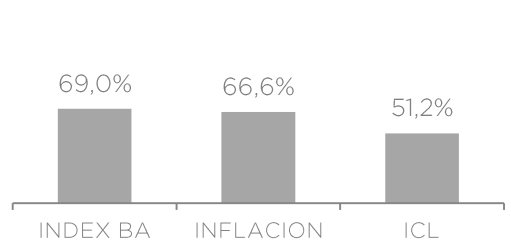


ALQUILER INDEX, INFLACION E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2022

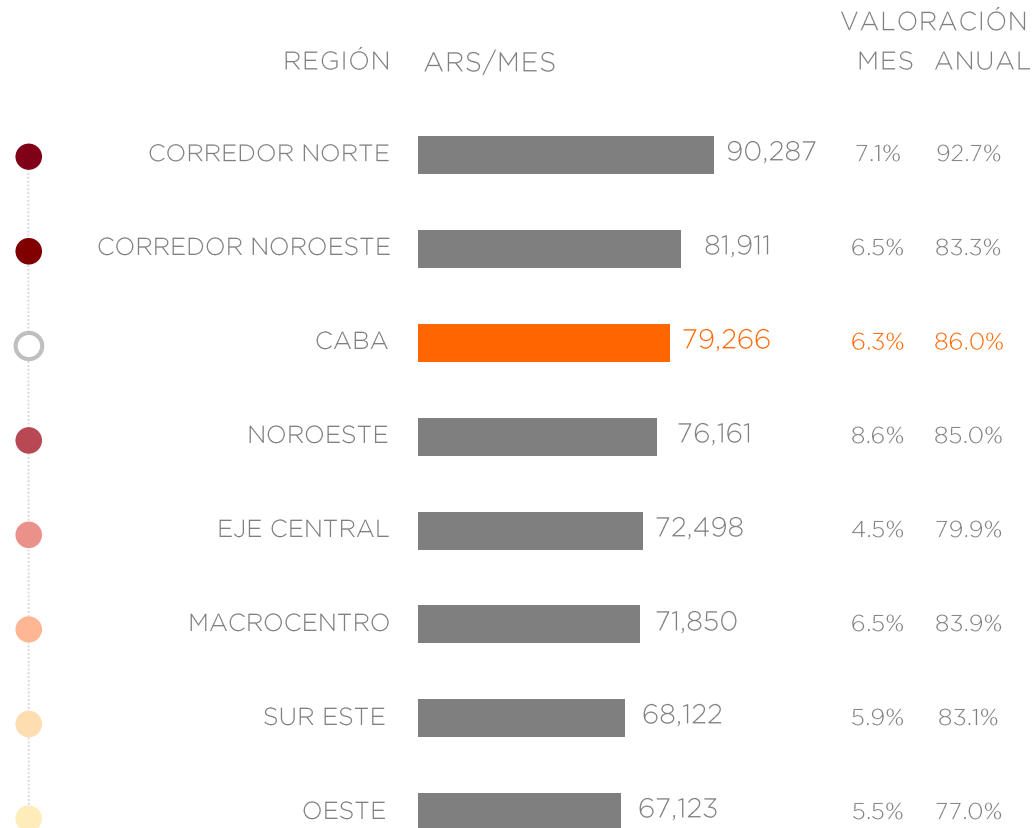
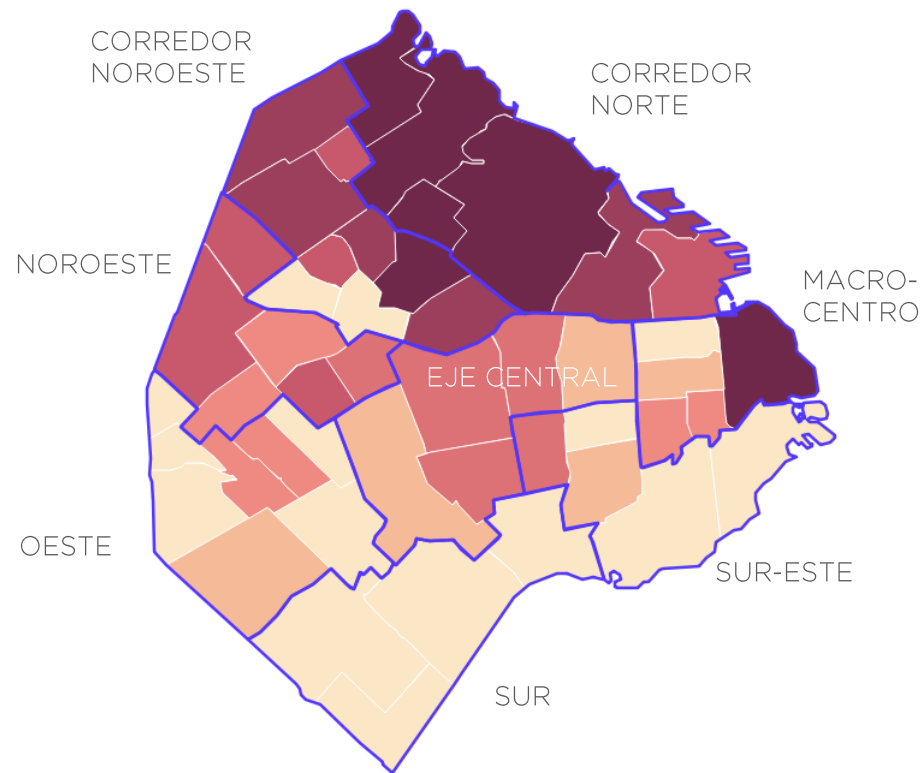


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

En 2022 los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 69.0%, por encima de la inflación (66.6%) y del ajuste de los contratos existentes (ICL, +51.2%). En la comparación interanual alquileres nuevos (+86%) le ganan a la inflación y a ICL.

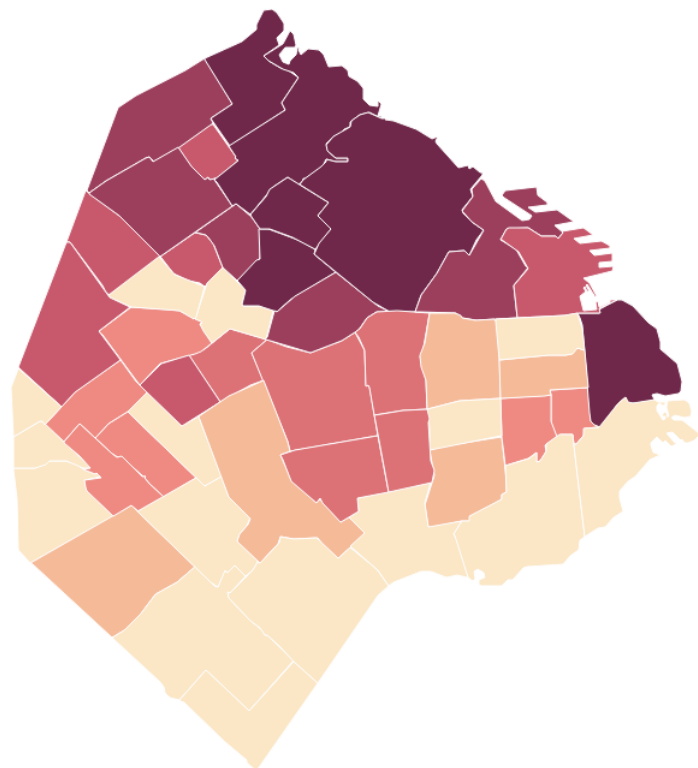
ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO ARS/MES

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

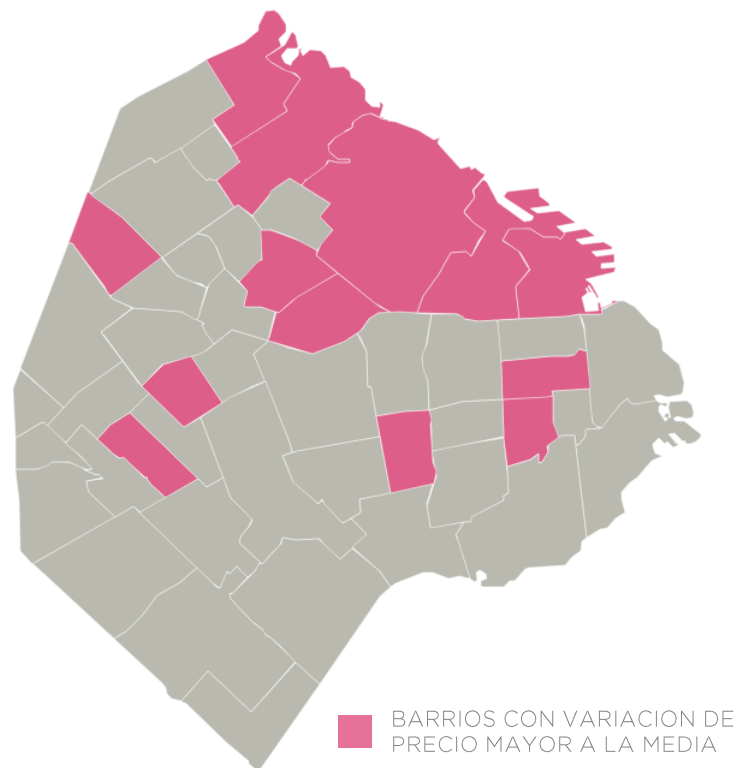
MENOR
PRECIO

| | | |
|---|------------------|---------|
| ● | PUERTO MADERO | 155,688 |
| ● | PALERMO | 95,282 |
| ● | NUÑEZ | 94,280 |
| ● | VILLA URQUIZA | 82,841 |
| ● | VILLA PUEYRREDON | 79,319 |
| ● | BOEDO | 75,343 |
| ● | VILLA DEL PARQUE | 72,038 |
| ● | PARQUE PATRICIOS | 70,214 |
| ● | FLORESTA | 64,131 |
| ● | SAN NICOLÁS | 64,125 |
| ● | LA BOCA | 60,221 |

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 155.688 por mes. La Boca es el más barato con \$ 60.221 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



| RANKING | BARRIO | VARIACIÓN ANUAL |
|------------|------------------|-----------------|
| MAYOR SUBA | SANTA RITA | 96.8% |
| | VILLA CRESPO | 96.6% |
| | CHACARITA | 96.5% |
| ZONA MEDIA | CONSTITUCIÓN | 90.8% |
| | VILLA GRAL MITRE | 86.7% |
| | PARQUE CHACABUCO | 84.2% |
| | PARQUE CHAS | 82.6% |
| | MATADEROS | 78.8% |
| | MENOR SUBA | LA BOCA |
| LINIERS | | 73.5% |
| COGHLAN | | 71.8% |

Santa Rita, Villa Crespo y Chacarita son los barrios con mayor incremento interanual. Coghlan el que menos sube.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

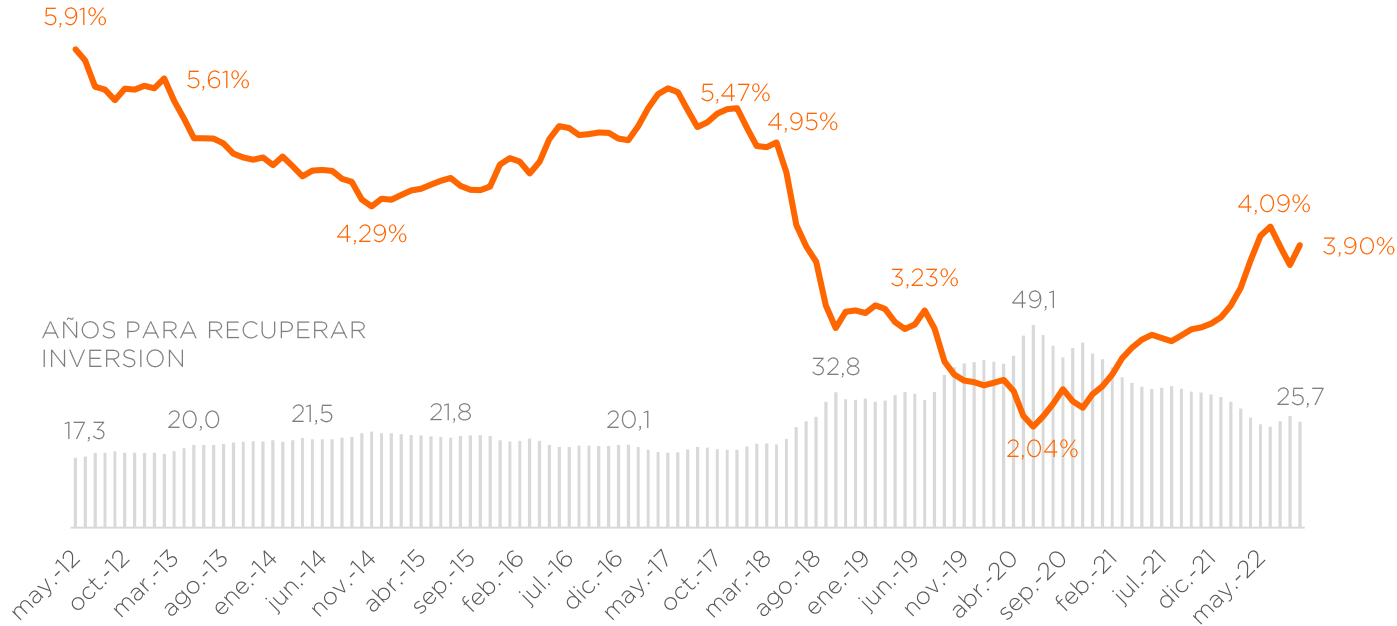
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

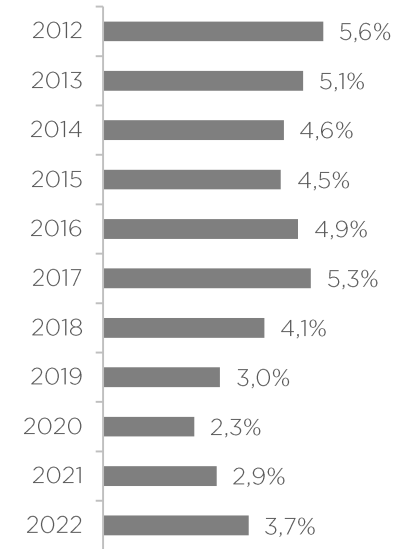
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

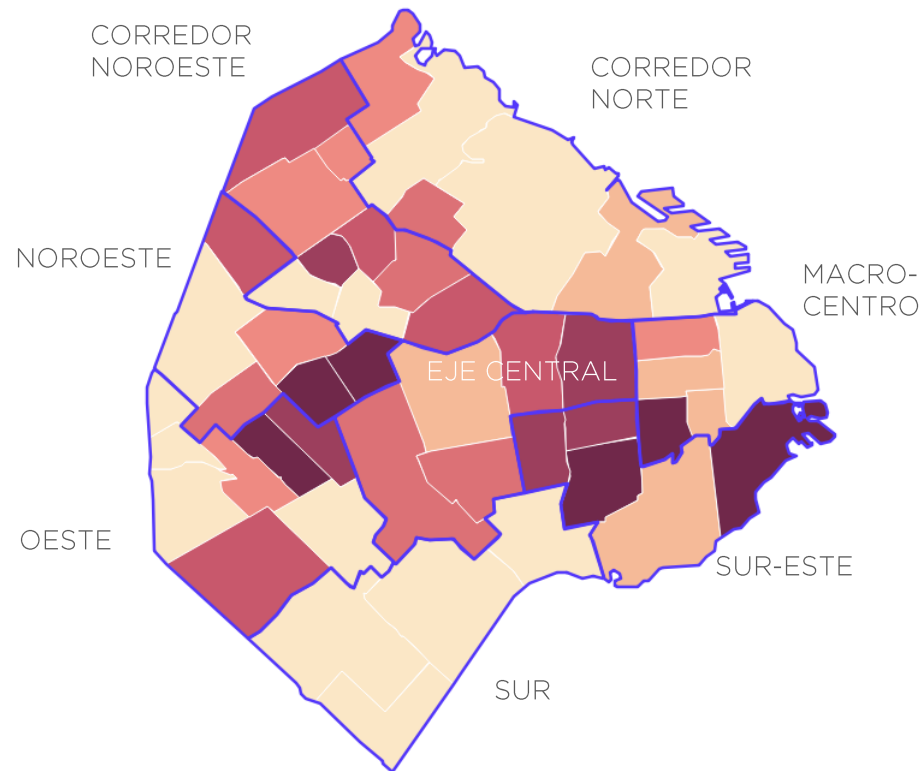


La relación alquiler/precio sube respecto al mes previo, ubicándose en 3.90% anual.

Se necesitan 25.7 años de alquiler para recuperar la inversión, 23% menos de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

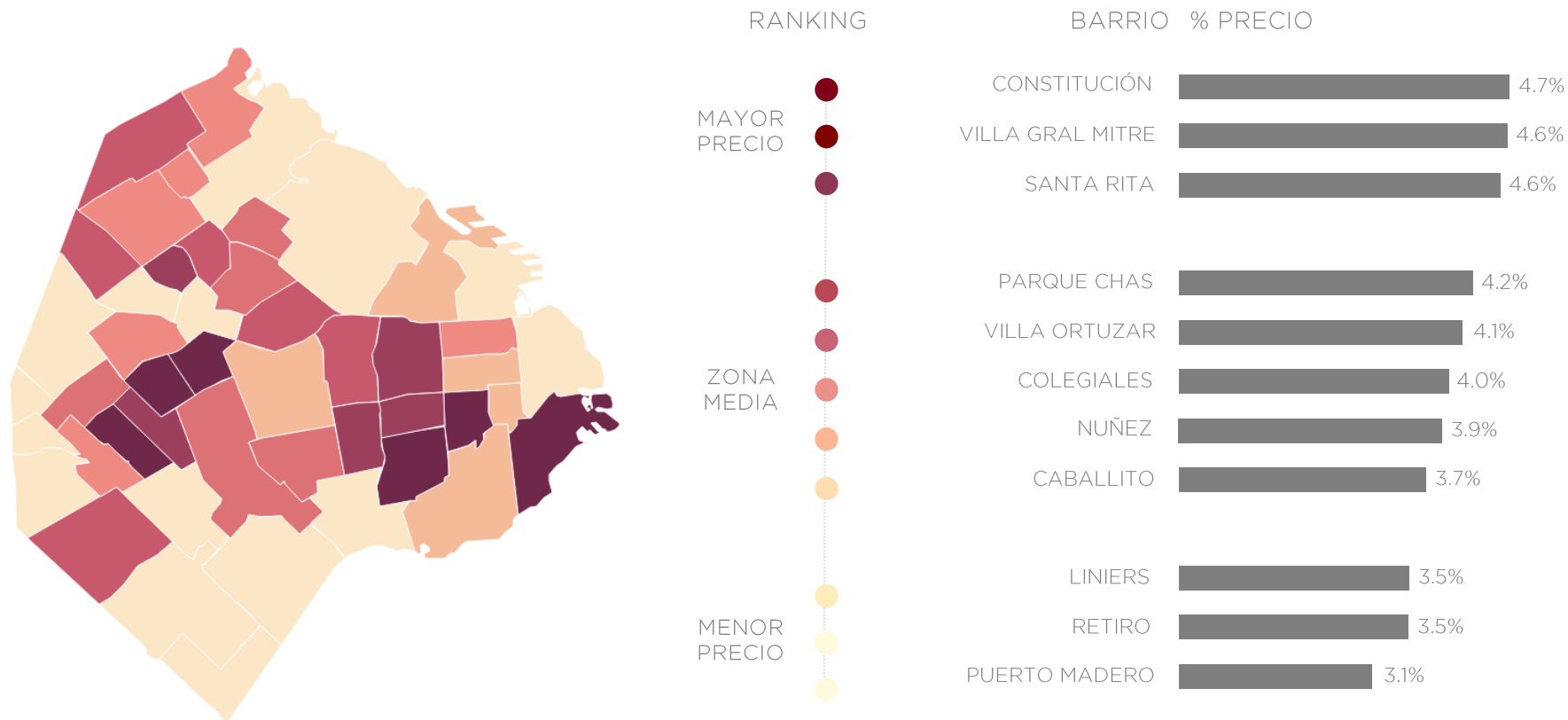
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



| REGIÓN | % PRECIO | VALORACIÓN MES ANUAL | |
|-------------------|----------|----------------------|---|
| SUR ESTE | 4.2% | ▲ | ▲ |
| NOROESTE | 4.1% | ▲ | ▲ |
| OESTE | 4.0% | ▲ | ▲ |
| EJE CENTRAL | 4.0% | ▲ | ▲ |
| CORREDOR NOROESTE | 4.0% | ▲ | ▲ |
| MACROCENTRO | 3.9% | ▲ | ▲ |
| CABA | 3.9% | ▲ | ▲ |
| CORREDOR NORTE | 3.6% | ▲ | ▲ |

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Constitución y Villa General Mitre se ubican como los mejores barrios para inversores que buscan renta.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO
CIUDAD DE BUENOS AIRES