



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
MARZO 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios caen 1.2% en Q1 2023

Precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.174 por m2, disminuye 0.5% en el mes. En Q1 2023 precios acumulan caída de 1.2%, inferior a la registrada en Q1 2022 (-1.6%). La tendencia de los últimos 12 meses marca una ligera desaceleración, el precio medio disminuye 6.1% interanual, la menor caída desde Oct 2020. Desde el máximo de 2019, los precios acumulan baja de 22.4%, volviendo a niveles similares de Dic 2015.

Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.638 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.026 por m2.

ALQUILER

Precios se incrementan 25.7% en Q1 2023

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 8.3% en marzo y se ubica en \$ 116.822 por mes. El incremento de precio se acelera: registró +25.7% en Q1 2023 vs +17.3% en Q4 2022. El incremento de precio en el trimestre se ubica 5.5 p.p. por encima de la inflación. En los últimos 12 meses el precio sube 118.6%, el mayor incremento interanual desde el inicio de la serie.

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan en 2023 aumento de 25.7% por encima de la inflación (20.2%) e ICL (16.9%). La variación de precio registrada en los últimos doce meses (118.6%) es la máxima registrada desde el inicio de la serie (2012), superior a la inflación (101.7%) y al ajuste ICL (92.0%).

RENTABILIDAD

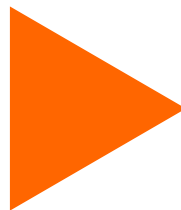
4.47% bruto anual, subiendo

La relación alquiler/precio sube a 4.47% anual en marzo. Se necesitan 22.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 22% menos de lo requerido un año atrás.

San Cristóbal 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 2.251 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.170 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.177 USD/M2

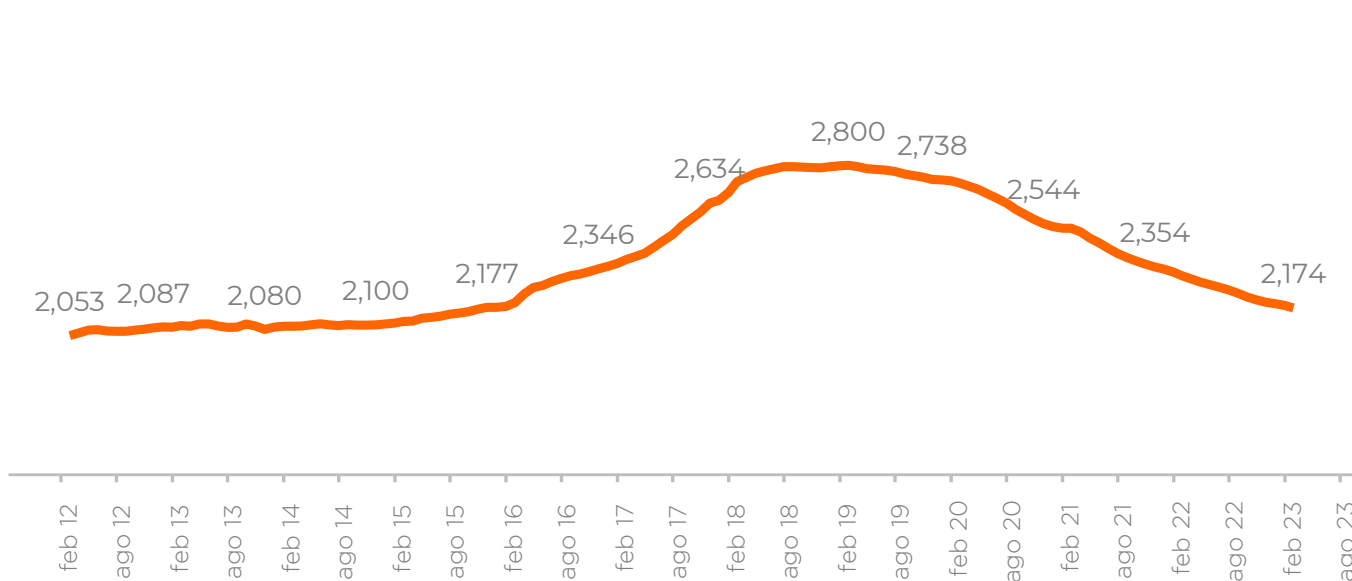
El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 94 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 113 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 160 mil dólares.

VENTA

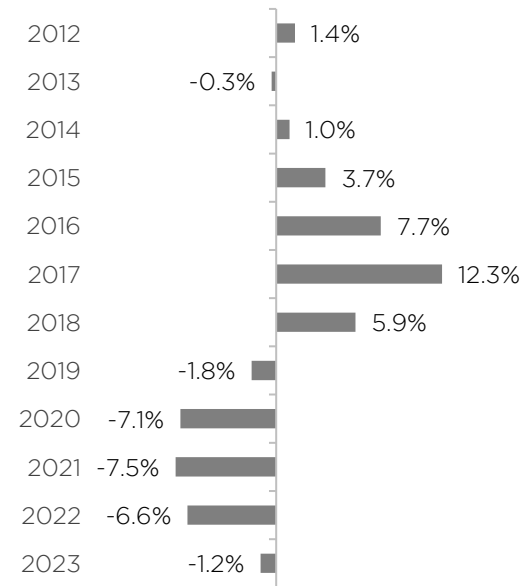
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



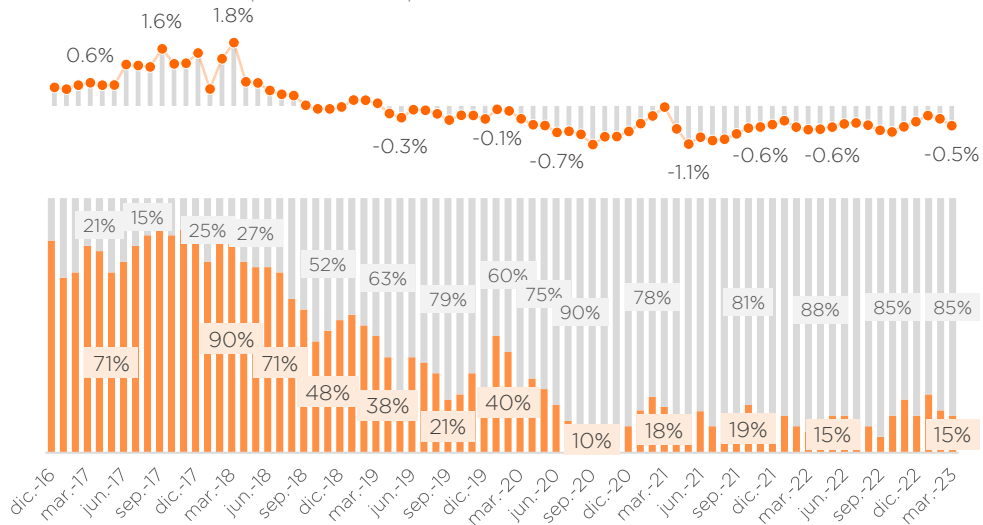
Precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.174 por m2, disminuye 0.5% en el mes. En Q1 2023 precios acumulan caída de 1.2%, inferior a la registrada en Q1 2022 (-1.6%). La tendencia de los últimos 12 meses marca una ligera desaceleración, el precio medio disminuye 6.1% interanual, la menor caída desde Oct 2020. Desde el máximo de 2019, los precios acumulan baja de 22.4%, volviendo a niveles similares de Dic 2015.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

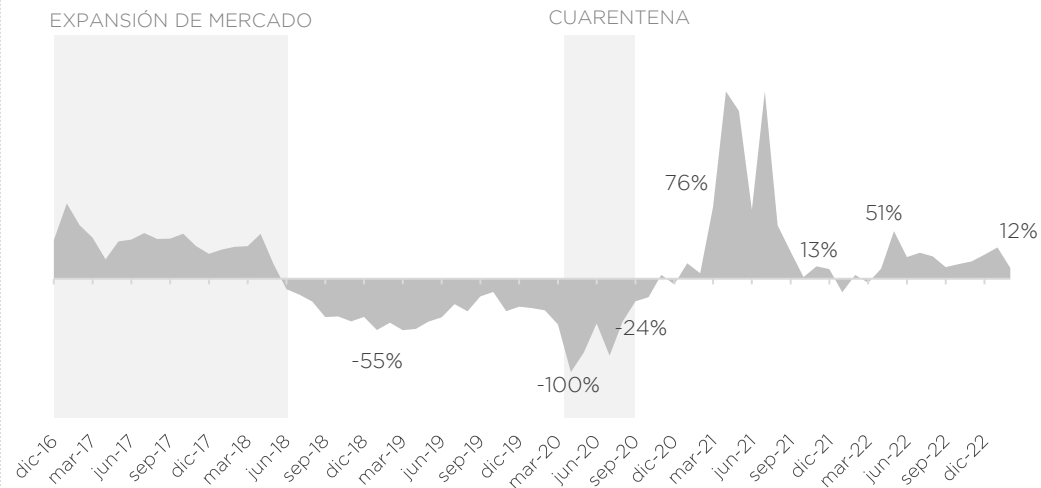


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ 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 2022 el 83% de los barrios registró baja de precio cada mes. En Q1 2023 el 82% de los barrios registra baja de precio cada mes.

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



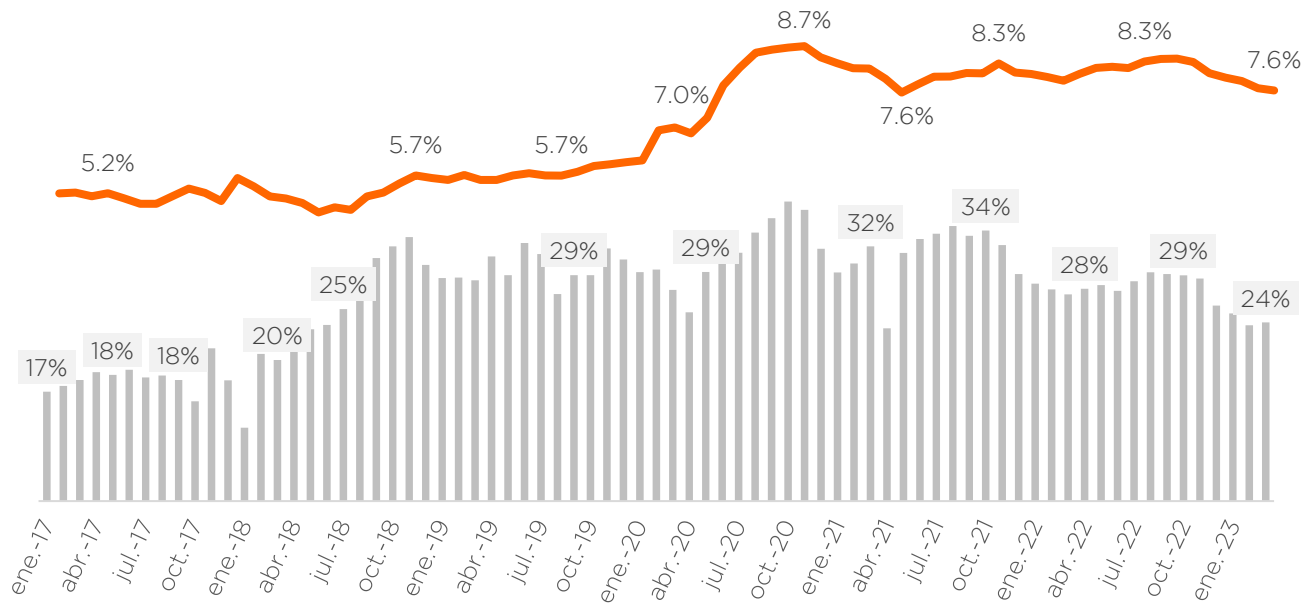
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En feb 2023 el volumen de escrituras fue 12% superior al mismo mes de 2022. En los primeros dos meses de 2023 el volumen de escrituras registró un incremento de 22% respecto al volumen de 2022 pero -14% respecto a 2019 y 58% por debajo a 2018.

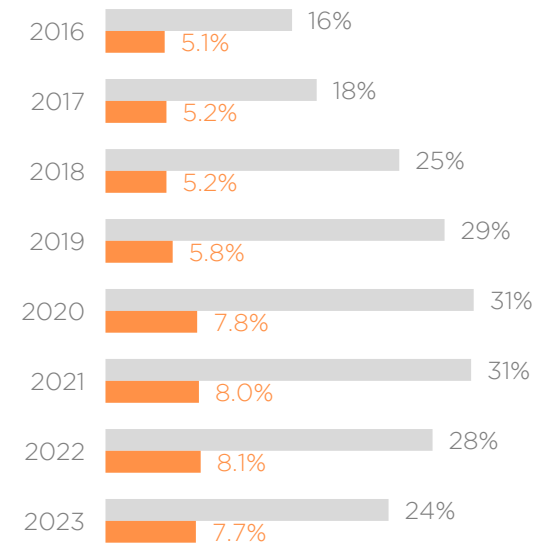
VENTA

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

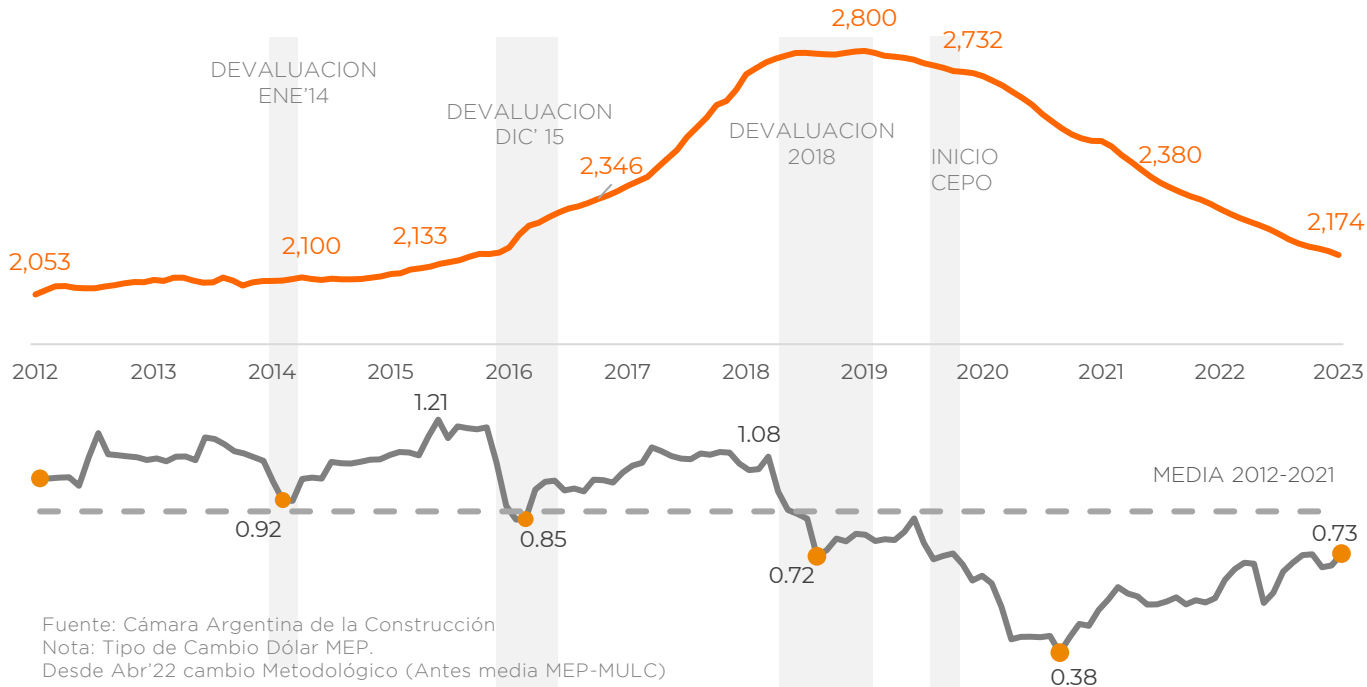


El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses se mantiene en 24% del total, 10 p.p. por debajo del máximo de oct 2021. El descuento promedio efectuado desciende a 7.6% (-0.1 p.p. respecto al mes previo). El efecto de las retasaciones pierde peso a la hora de explicar la baja de precio medio del valor del inmueble en la ciudad. Los avisos nuevos publicados a precios competitivos y la baja de avisos con precios fuera de mercado son el factor explicativo del descenso de precio actual.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

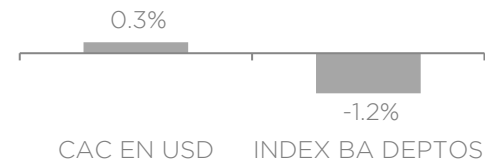
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACION 2023

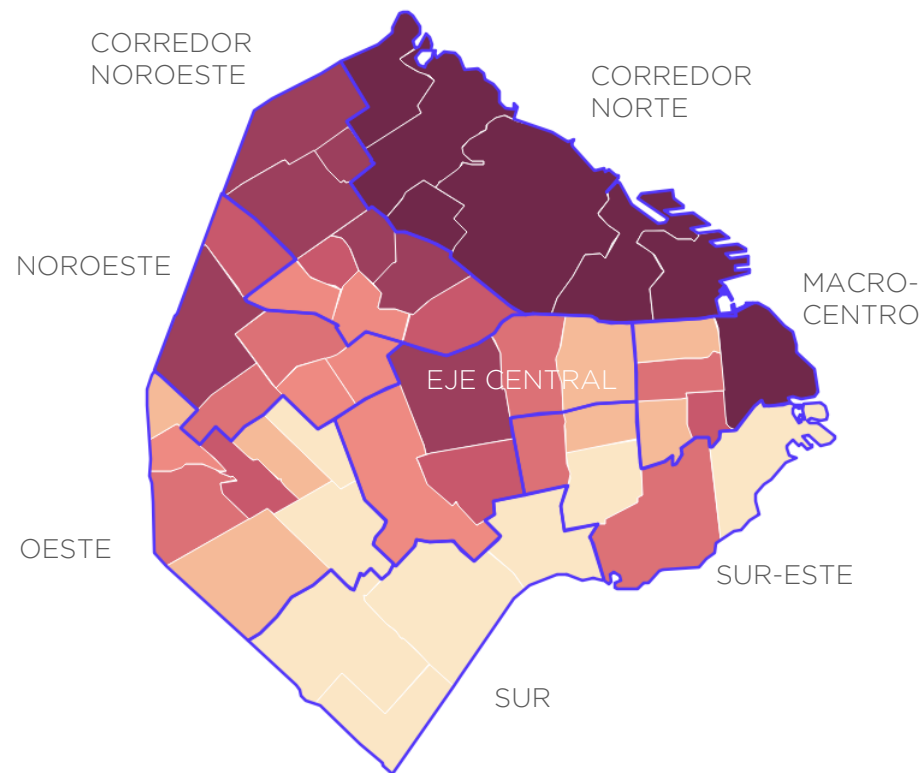


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

Costo de construcción medido en dólares se incrementa 0.3% en el primer trimestre de 2023 mientras que el precio medio de los deptos. disminuye 1.2%. Construir hoy cuesta un 90% por encima de Oct 2020 (mínimo de la serie) pero se mantiene 32% por debajo de abril 2018 y 17% por debajo del promedio 2012-2022.

VENTA

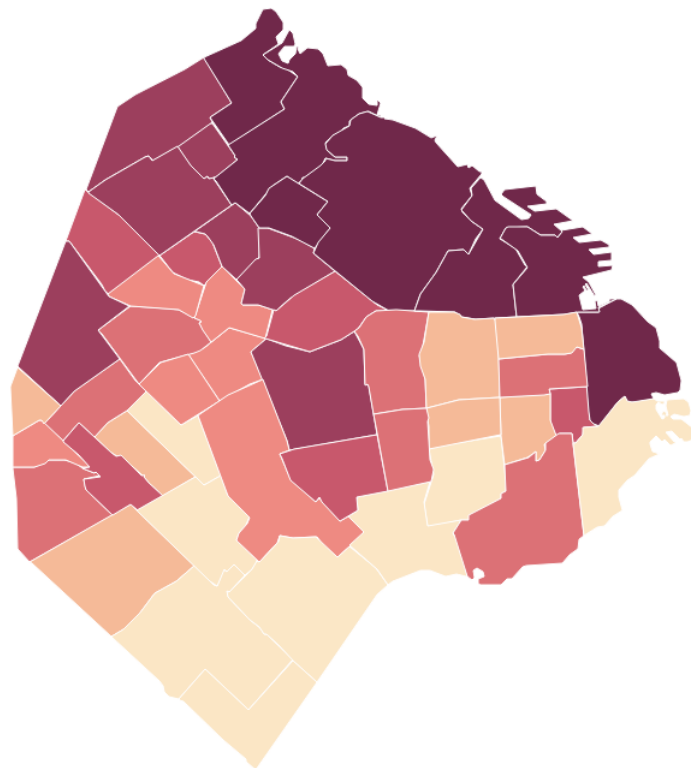
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,721	-0.3%	-4.2%
CORREDOR NOROESTE	2,228	-0.5%	-5.7%
CABA	2,174	-0.5%	-6.1%
MACROCENTRO	2,046	-0.4%	-4.4%
NOROESTE	2,026	-1.0%	-7.8%
EJE CENTRAL	1,946	-0.8%	-7.9%
SUR ESTE	1,791	-0.9%	-7.7%
OESTE	1,782	-0.4%	-8.7%
SUR	1,174	-0.3%	-10.5%

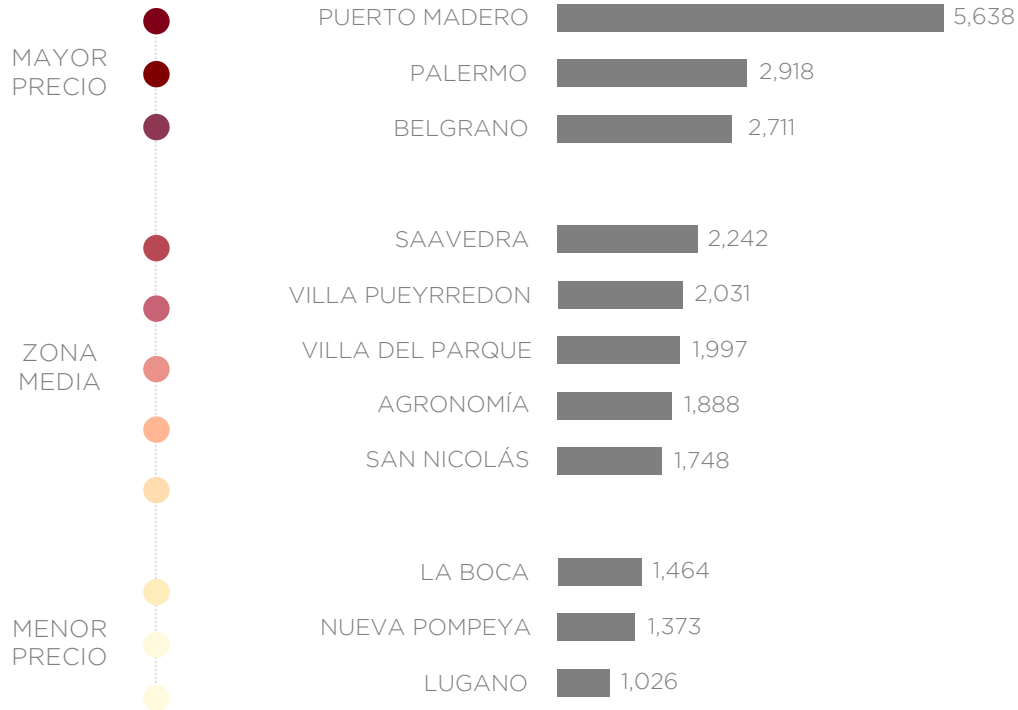
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2



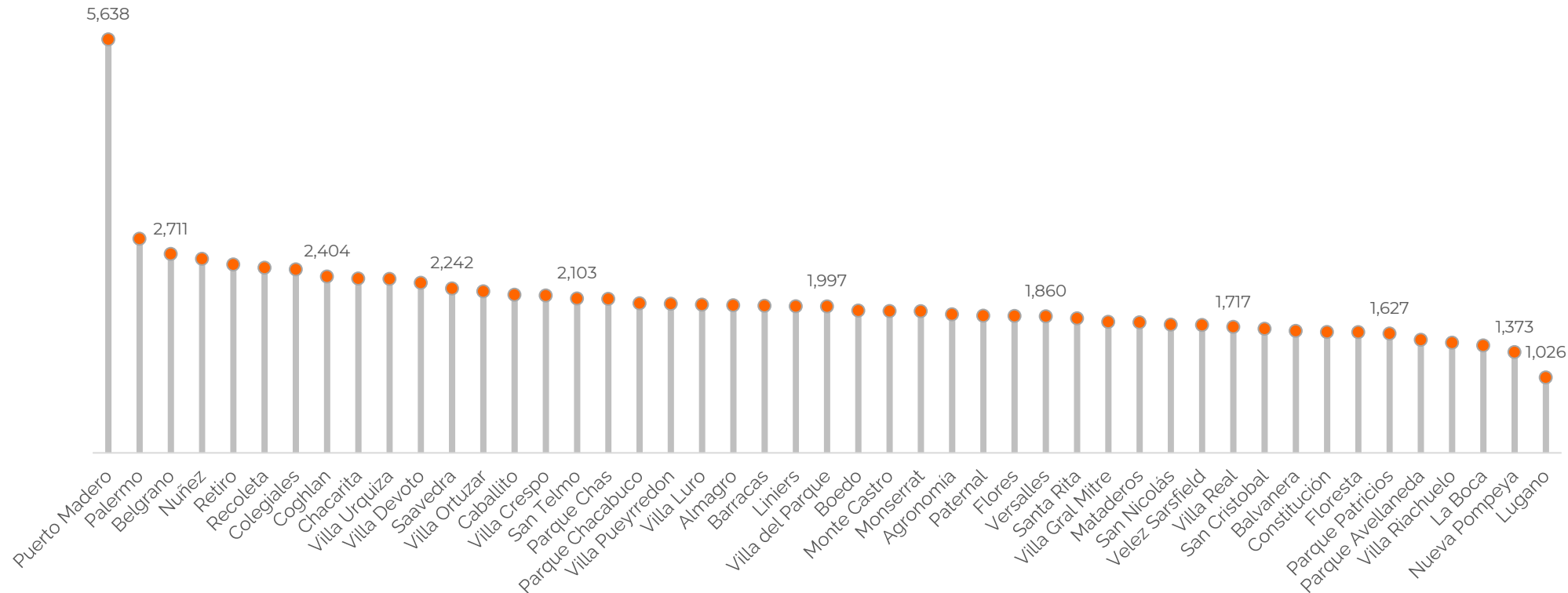
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.638 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.026 por m2.

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

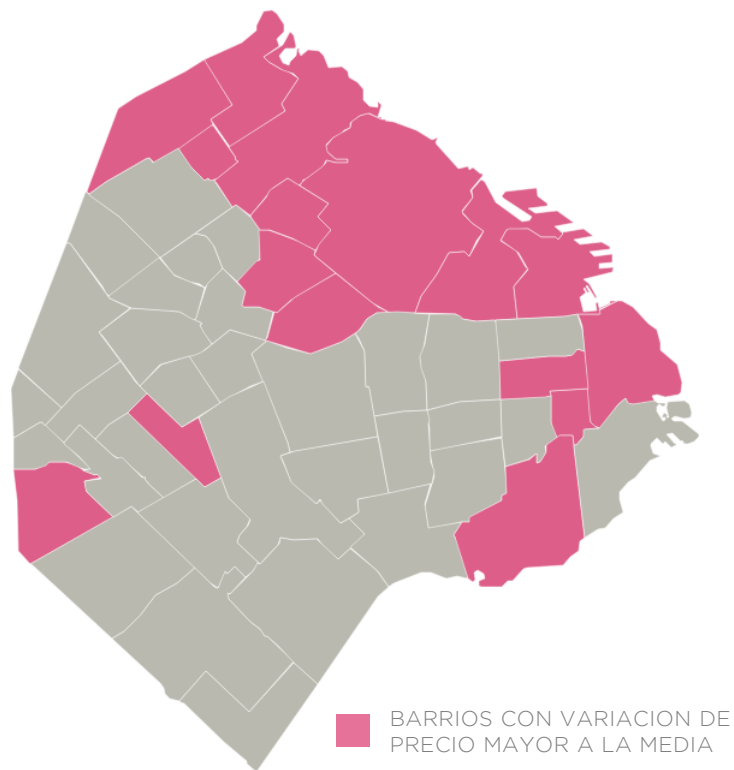


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
	PUERTO MADERO	1.0%
MAYOR SUBA	MONSERRAT	0.2%
	PALERMO	-3.0%
	SAAVEDRA	-5.4%
	VILLA REAL	-5.9%
ZONA MEDIA	VILLA URQUIZA	-6.5%
	MONTE CASTRO	-7.7%
	BALVANERA	-8.7%
	PARQUE AVELLANEDA	-12.4%
MAYOR BAJA	PARQUE PATRICIOS	-13.5%
	VILLA RIACHUELO	-13.6%

Corredor Norte y Macrocentro son las zonas que registraron mayor resiliencia. La zona sur registra las mayores bajas de precio interanuales.

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



\$ 96.578/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 2.299 \$/M2/MES

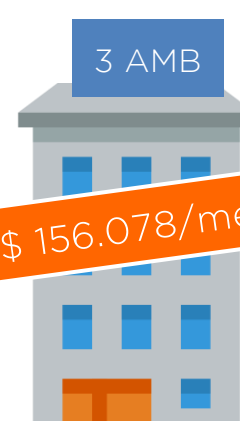


\$ 116.822/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.225 \$/M2/MES



\$ 156.078/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.124 \$/M2/MES

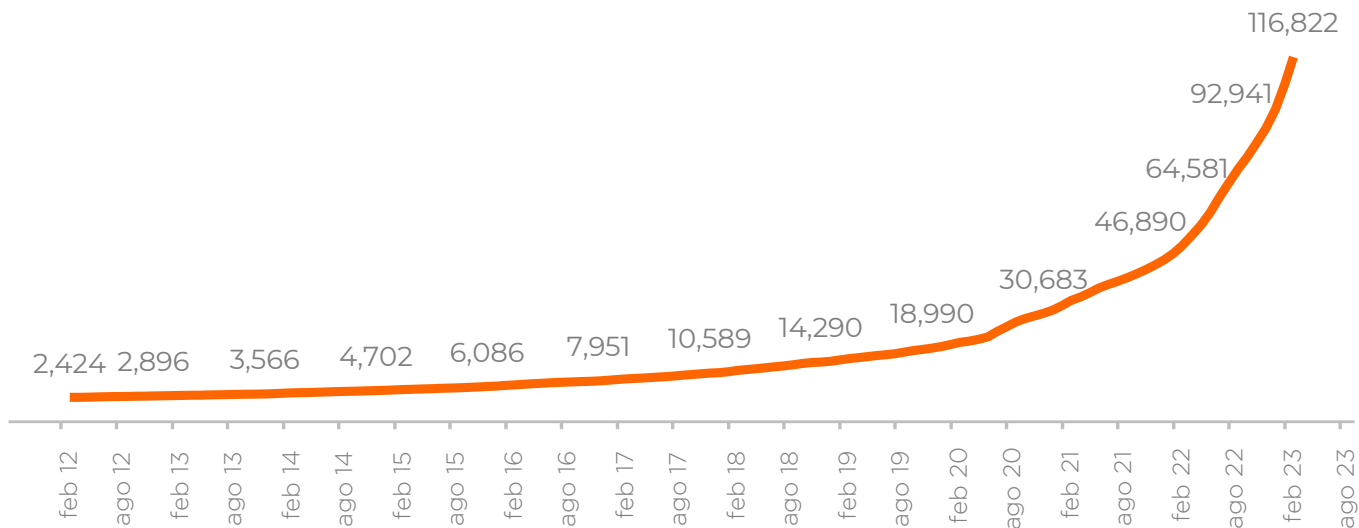
El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 96.578 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 116.822 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 156.078 pesos por mes.

ALQUILER

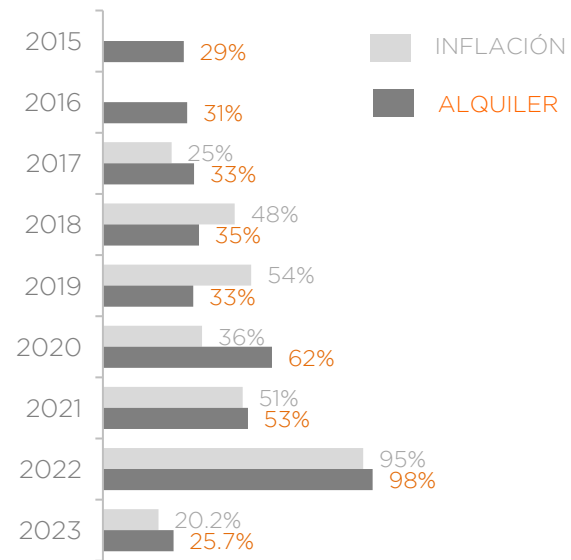
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

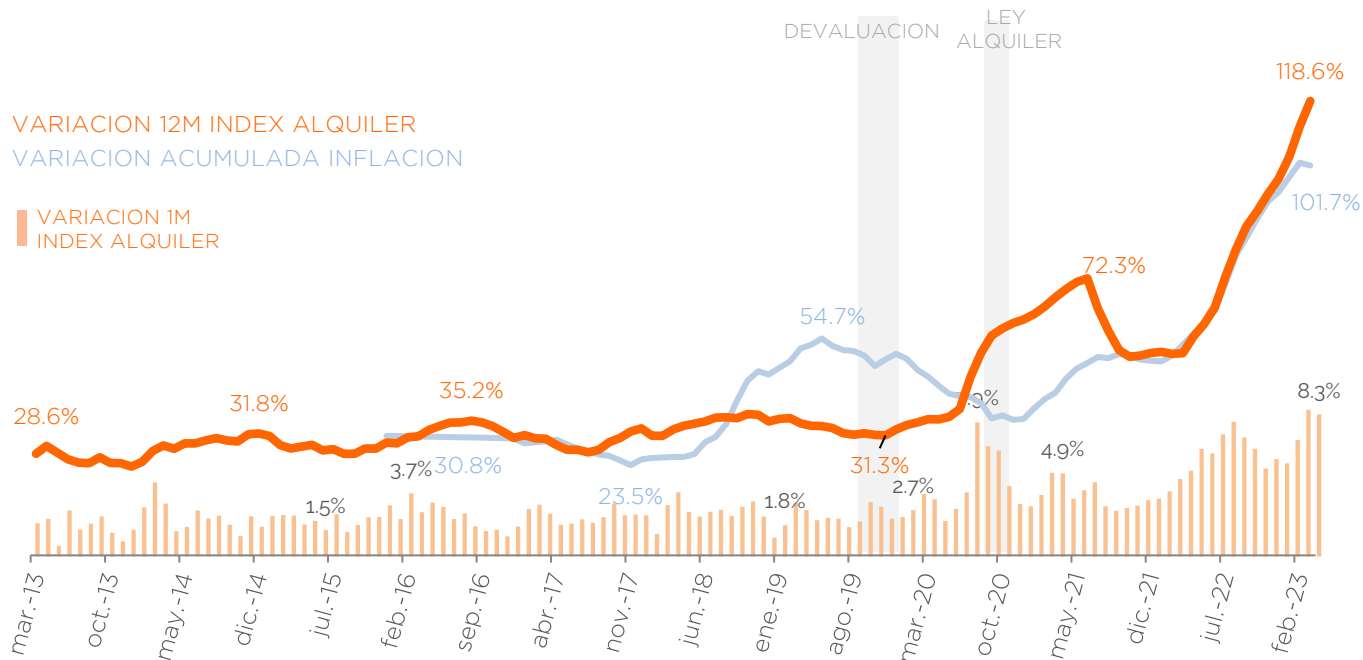
El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 8.3% en marzo y se ubica en \$ 116.822 por mes. El incremento de precio se acelera: registró +25.7% en Q1 2023 vs +17.3% en Q4 2022. El incremento de precio en el trimestre se ubica 5.5 p.p. por encima de la inflación.

En los últimos 12 meses el precio sube 118.6%, el mayor incremento interanual desde el inicio de la serie.

ALQUILER

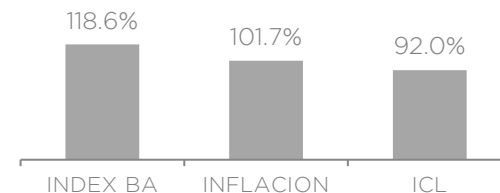
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

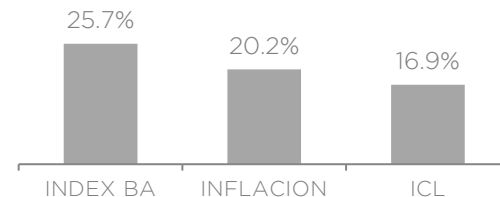


ALQUILER INDEX, INFLACION E ICL
 ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2023

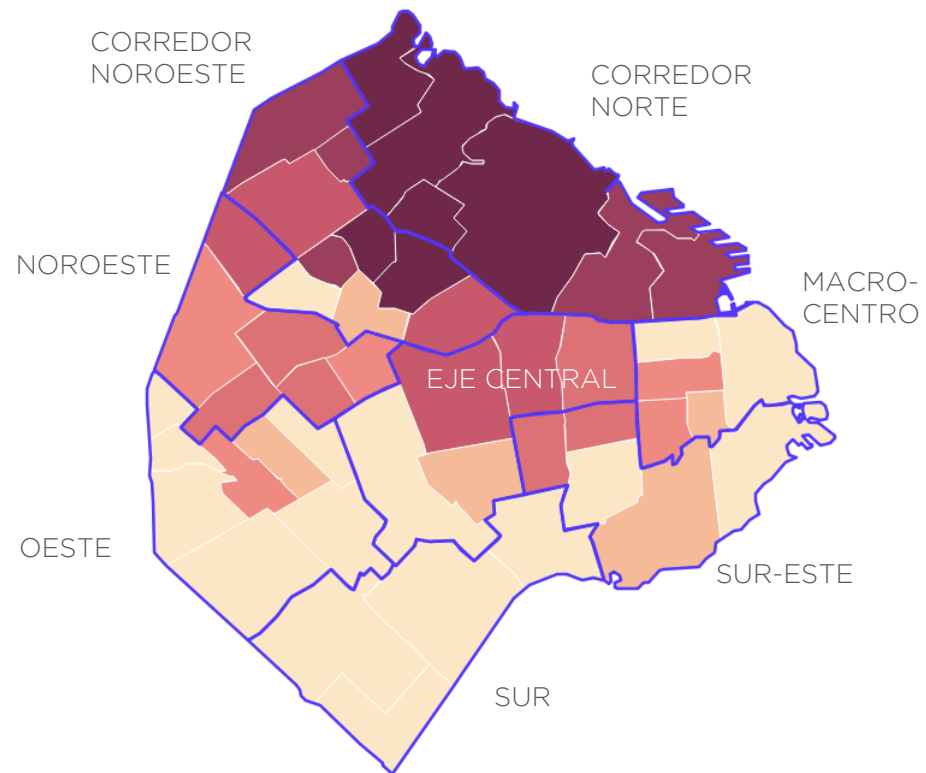


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan en 2023 aumento de 25.7% por encima de la inflación (20.2%) e ICL (16.9%). La variación de precio registrada en los últimos doce meses (118.6%) es la máxima registrada desde el inicio de la serie (2012), superior a la inflación (101.7%) y al ajuste ICL (92.0%).

ALQUILER

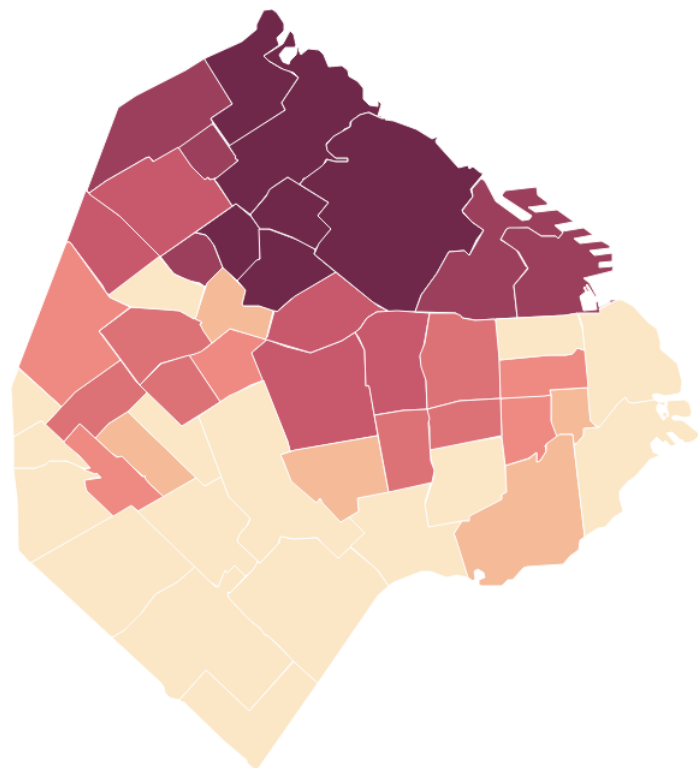
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	137,950	10.5%	114.6%
CORREDOR NOROESTE	124,408	10.4%	123.9%
CABA	116,822	8.3%	118.6%
NOROESTE	109,839	7.7%	107.5%
EJE CENTRAL	109,170	8.1%	115.1%
MACROCENTRO	103,964	8.1%	113.5%
SUR ESTE	102,130	11.1%	111.6%
OESTE	94,209	5.9%	100.2%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



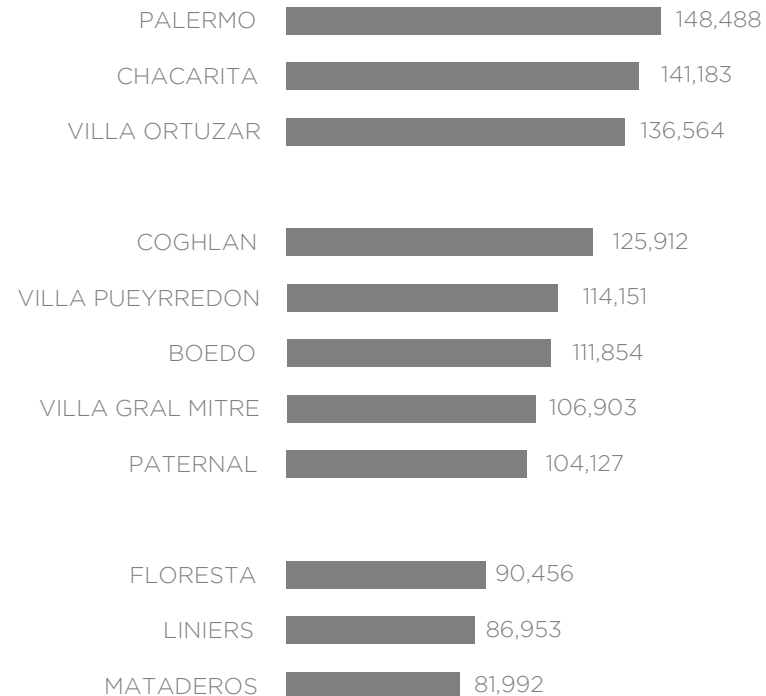
RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

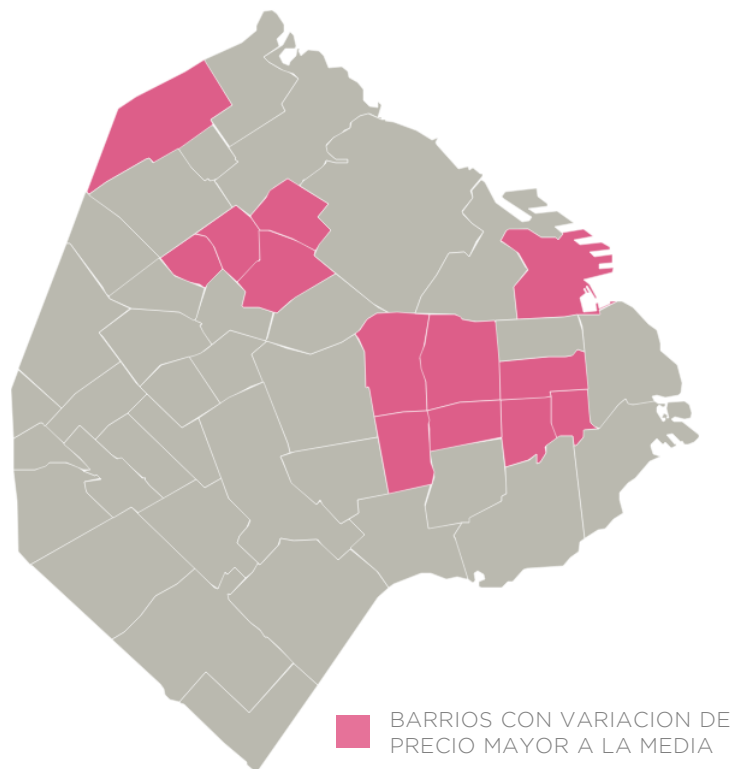
BARRIO ARS/MES



Palermo es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 148.488 por mes. Mataderos es el más económico con \$ 81.992 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	PARQUE CHAS	149.6%
	CHACARITA	149.4%
	VILLA ORTUZAR	144.2%
ZONA MEDIA	SAAVEDRA	129.0%
	VELEZ SANSFIELD	118.9%
	CABALLITO	115.8%
	VILLA PUEYRREDON	113.8%
	RECOLETA	109.3%
MENOR SUBA	PARQUE CHACABUCO	86.2%
	PARQUE PATRICIOS	85.5%
	MATADEROS	69.1%

Parque Chas y Chacarita son los barrios con mayor incremento interanual. Mataderos es el de menor incremento.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

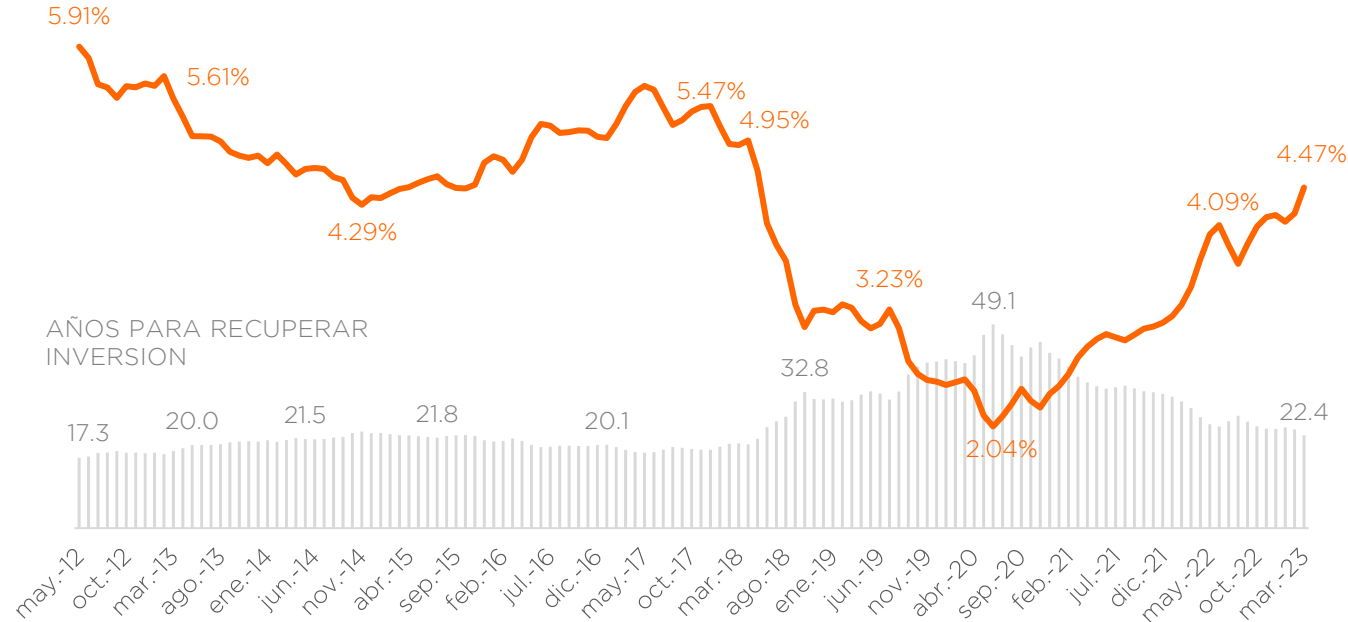
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

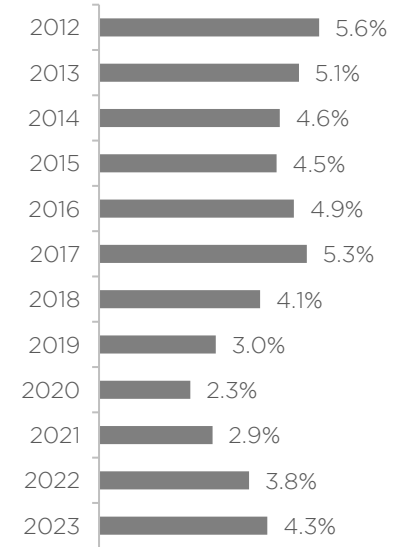
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

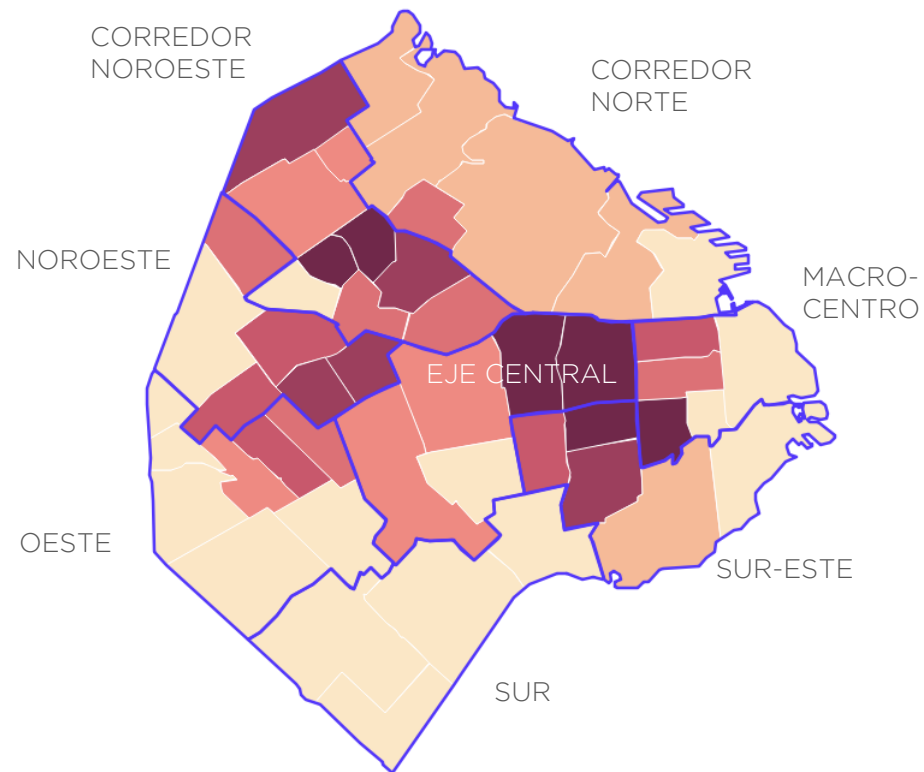


La relación alquiler/precio sube a 4.47% anual en marzo.

Se necesitan 22.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 22% menos de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

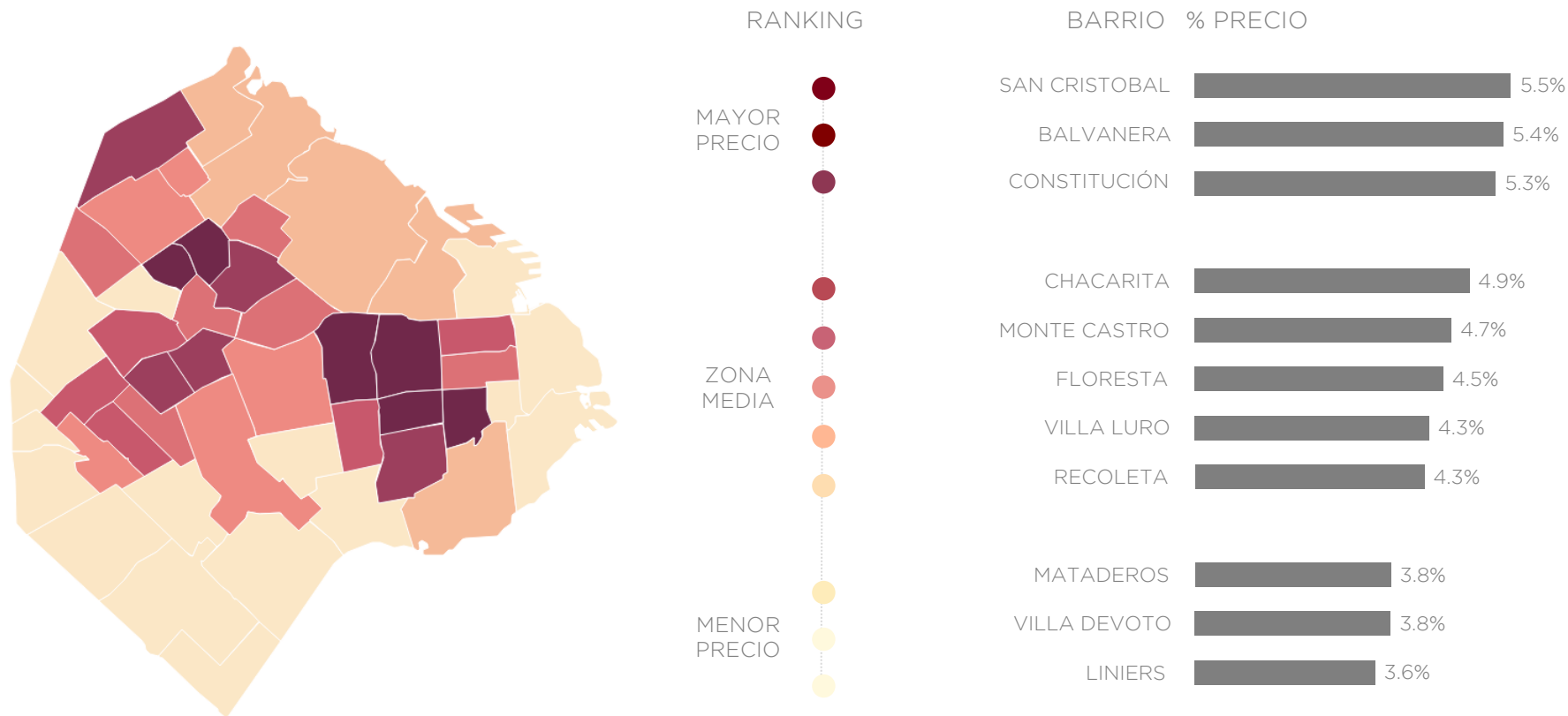
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
●	SUR ESTE	4.8%	▲	▲
●	EJE CENTRAL	4.7%	▲	▲
●	MACROCENTRO	4.6%	▲	▲
●	CORREDOR NOROESTE	4.6%	▲	▲
●	NOROESTE	4.5%	▲	▲
○	CABA	4.5%	▲	▲
●	OESTE	4.4%	▲	▲
●	CORREDOR NORTE	4.2%	▲	▲

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



San Cristóbal y Balvanera 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