



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
OCTUBRE 2023

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio sube 0.1% en el mes y se ubica en USD 2.166 por m²

El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.166 por m², sube 0.1% en el mes. Desde jul'23 se registra un cambio de tendencia, acumulando +0.7% desde entonces. La caída en el volumen de anuncios retasados es uno de los factores que explican la leve suba de precios registrada en los últimos meses. Sin embargo, en 2023 retrocede 1.5% nominalmente. El precio se ubica 22.6% por debajo del máximo alcanzado en 2019.

En 2022 el 83% de los barrios registró baja de precio cada mes. En octubre 2023 el 52% de los barrios registra suba de precio mensual.

ALQUILER

Los precios suben 13.2% en octubre y acumulan +175% en el año

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 255.685 por mes. Sube 13.2% en octubre, levemente por debajo del incremento récord de septiembre (13.5%). Desde abr'23 el alquiler registra subas mensuales por arriba del 10%. En 2023 el INDEX de alquileres acumula +175%, lo que implica un incremento real de 52%.

Villa Devoto y Liniers son los barrios con mayor incremento interanual: +248.7% y +248.5% respectivamente.

RENTABILIDAD

La rentabilidad se ubica en 5.32% bruto anual

La relación alquiler/precio se mantiene estable en torno al 5.32% anual en octubre. El indicador se encuentra en niveles similares a los de Q1 2017. Se necesitan 18.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 23% 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 2.257 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.171 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

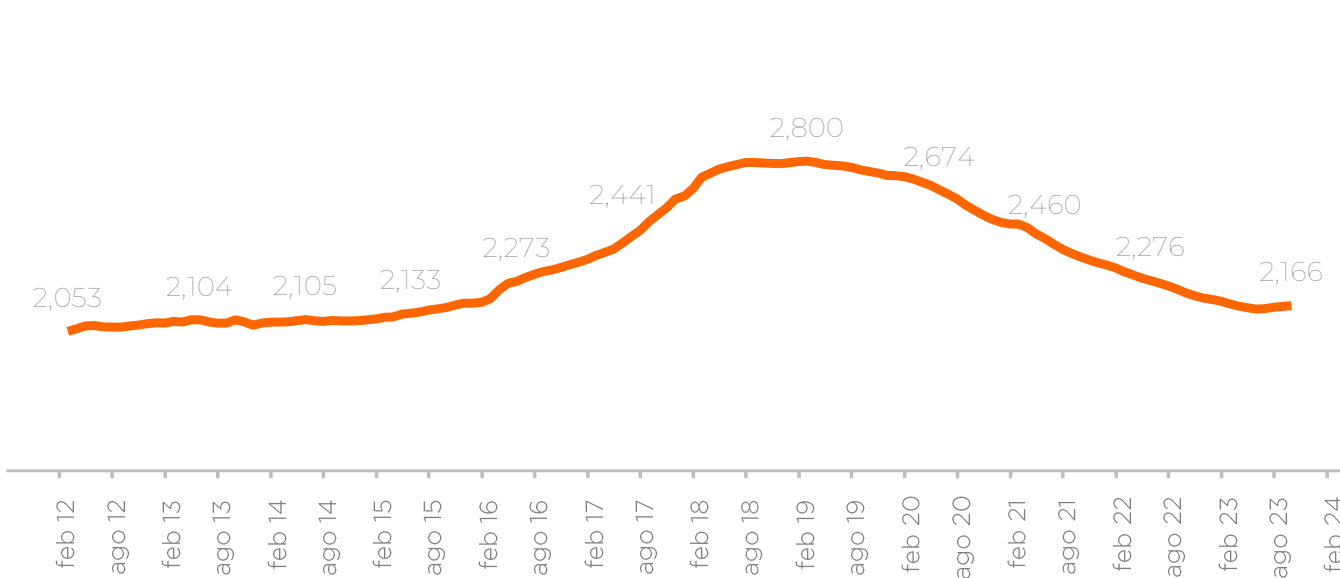
PRECIO 2.162 USD/M2

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 158 mil dólares.

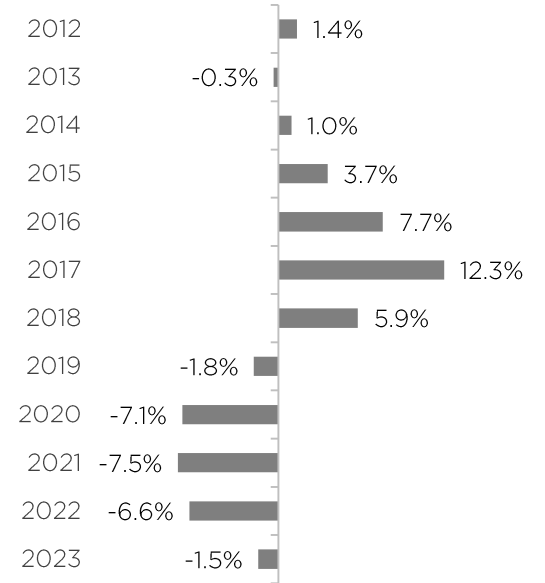
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



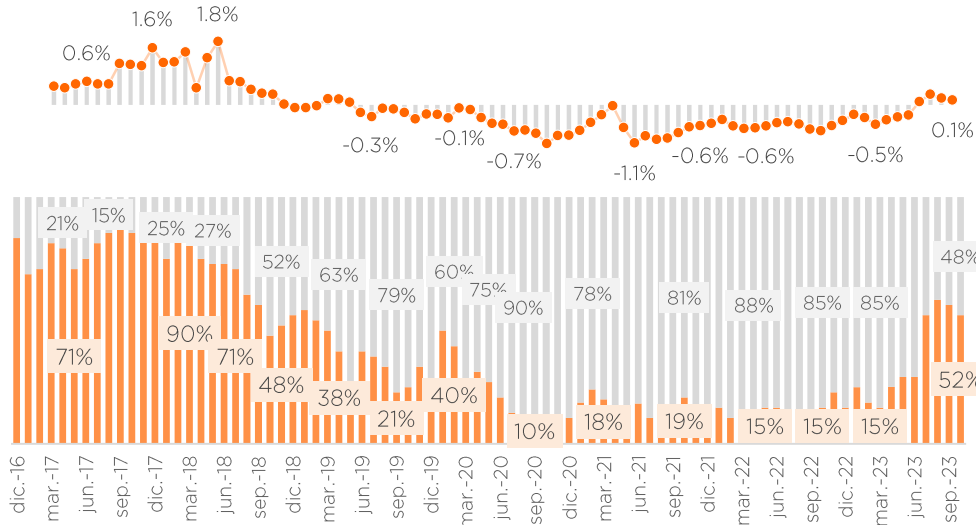
El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.166 por m2, sube 0.1% en el mes. Desde jul'23 se registra un cambio de tendencia, acumulando +0.7% desde entonces. Sin embargo, en 2023 retrocede 1.5% nominalmente.

El precio se ubica 22.6% por debajo del máximo alcanzado en 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

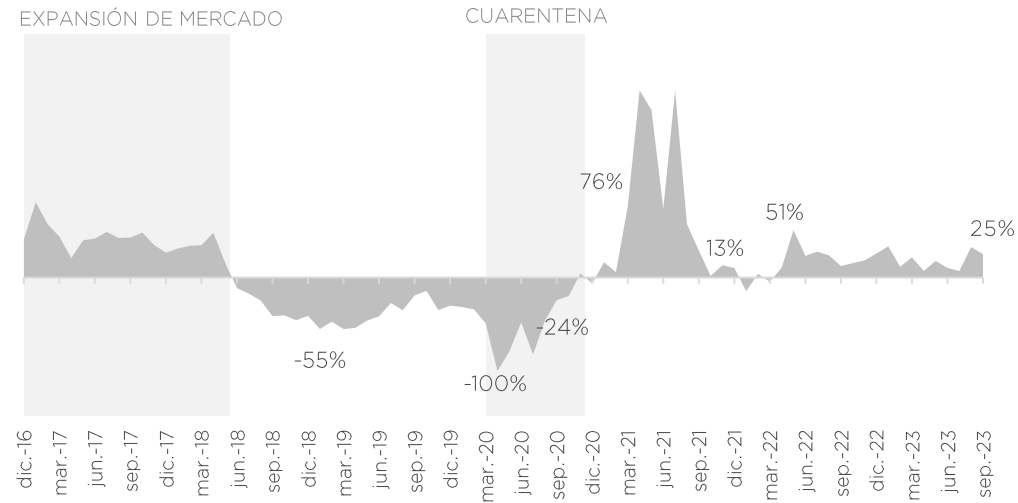


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

En 2022 el 83% de los barrios registró baja de precio cada mes. En octubre 2023 el 52% de los barrios registra suba de precio mensual. Desde julio 2023 este indicador crece y se ubica por encima del 50%.

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



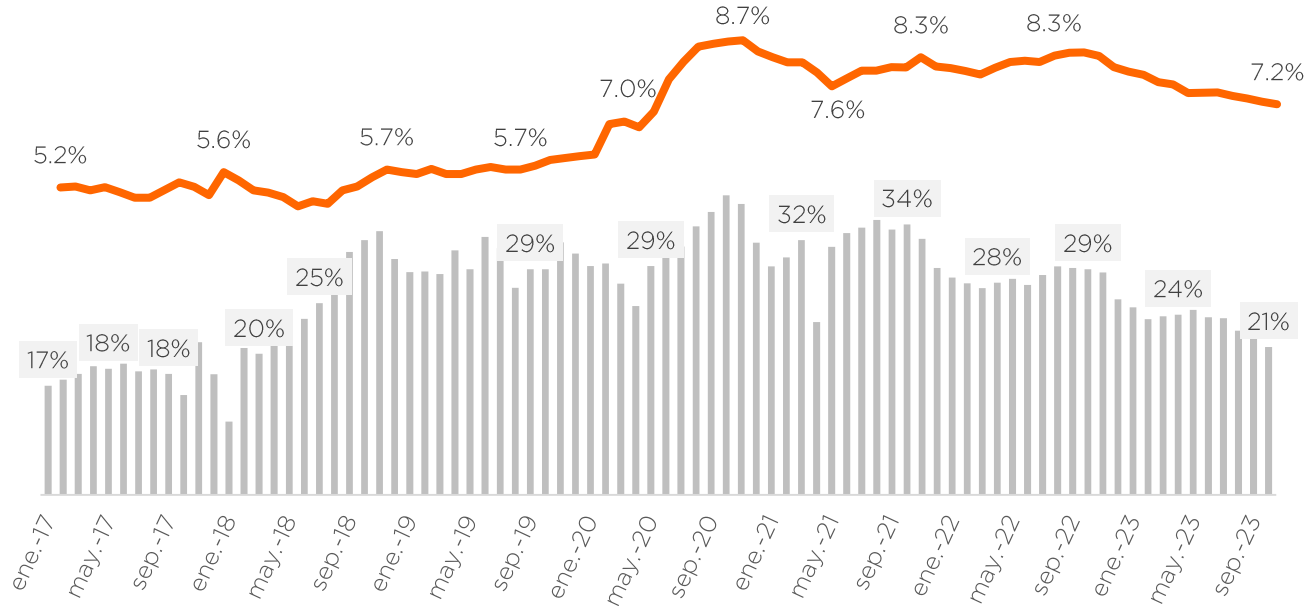
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En septiembre 2023 el volumen de escrituras fue 25% superior al mismo mes de 2022. En 2023 el volumen de escrituras registró un incremento de 18% respecto al volumen de 2022 y de 11% respecto a 2019 pero 37% por debajo a 2018.

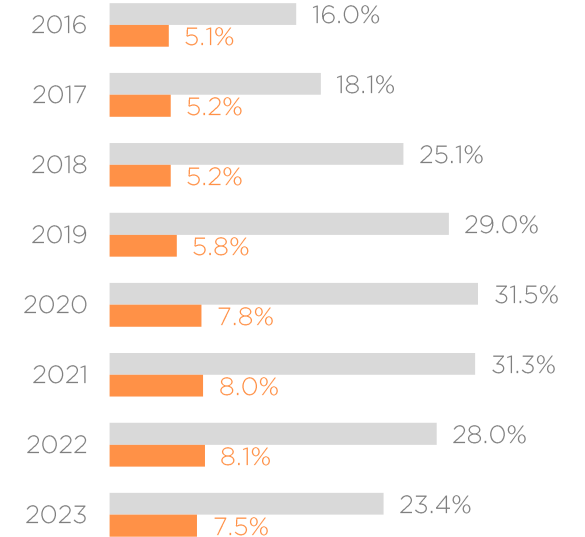
VENTA

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

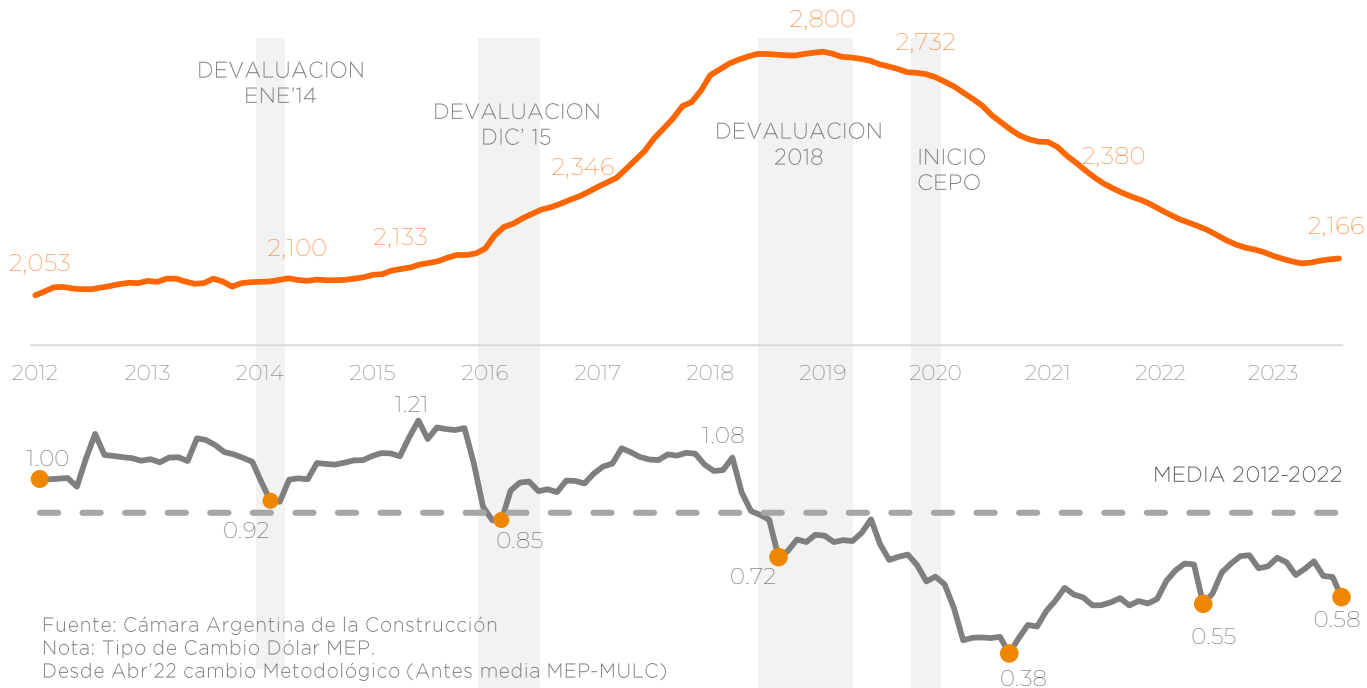


El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses cae levemente y se ubica en 21%. El descuento promedio efectuado se mantiene estable en 7.2%. La caída en el volumen de anuncios retasados es uno de los factores que explican la leve suba de precios registrada en los últimos meses.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

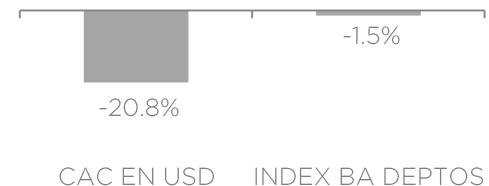
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
 VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACION 2023

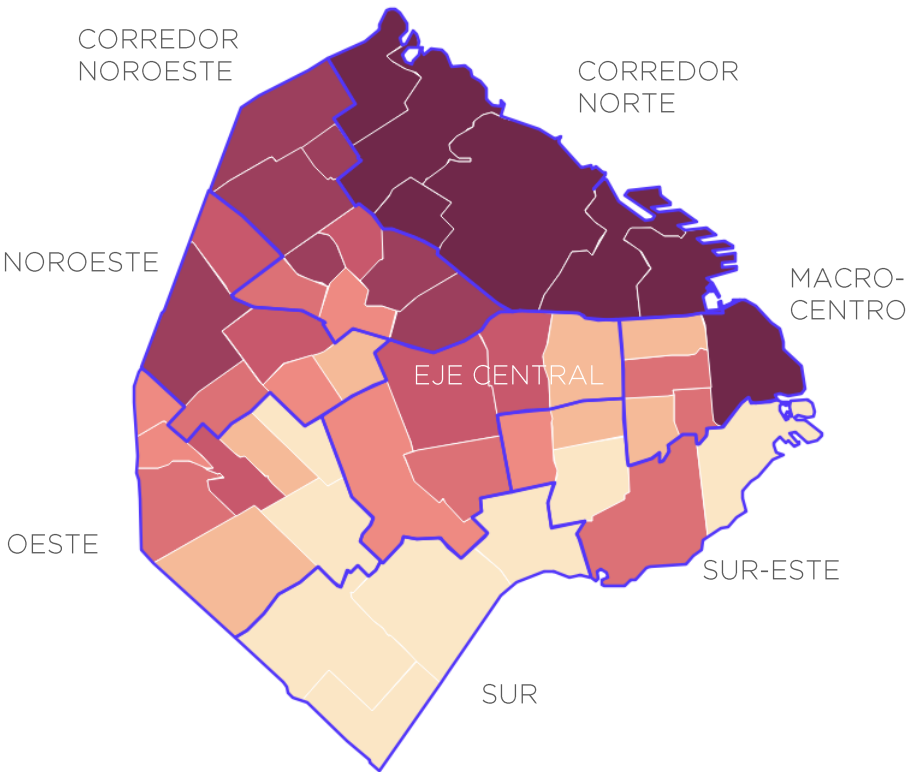


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

Costo de construcción medido en dólares cae 20.8% en 2023 mientras que el precio medio de los deptos. disminuye 1.5%.
 Construir hoy cuesta un 52% por encima de Oct 2020 (mínimo de la serie) pero se mantiene 47% por debajo de
 abril 2018 (pre devaluación de administración Macri) y 34% por debajo del promedio 2012-2022.

VENTA

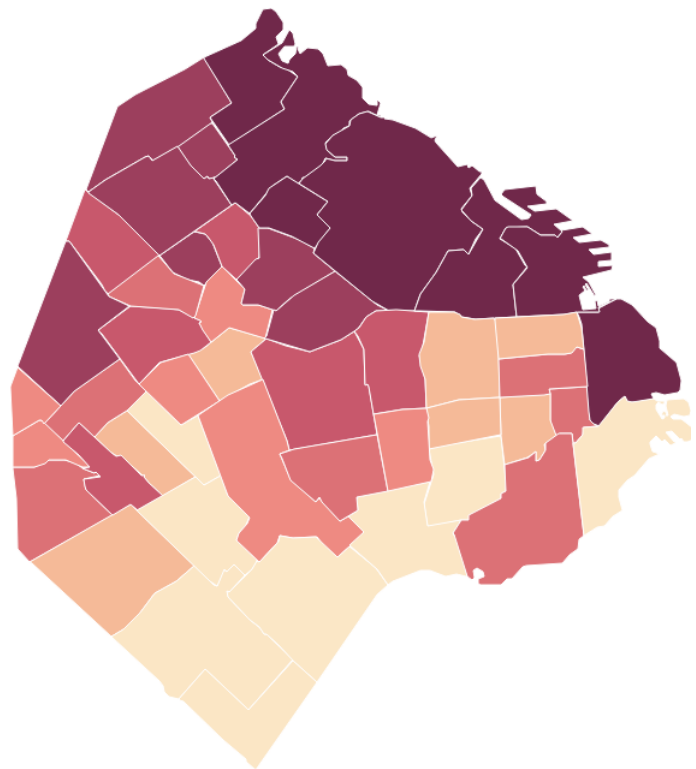
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,752	0.3%	-0.3%
CORREDOR NOROESTE	2,237	0.0%	-1.4%
CABA	2,166	0.1%	-2.5%
MACROCENTRO	2,045	0.0%	-3.3%
NOROESTE	2,000	0.0%	-4.1%
EJE CENTRAL	1,913	0.3%	-4.5%
OESTE	1,747	-0.3%	-4.5%
SUR ESTE	1,742	0.0%	-5.0%
SUR	1,144	-1.6%	-6.2%

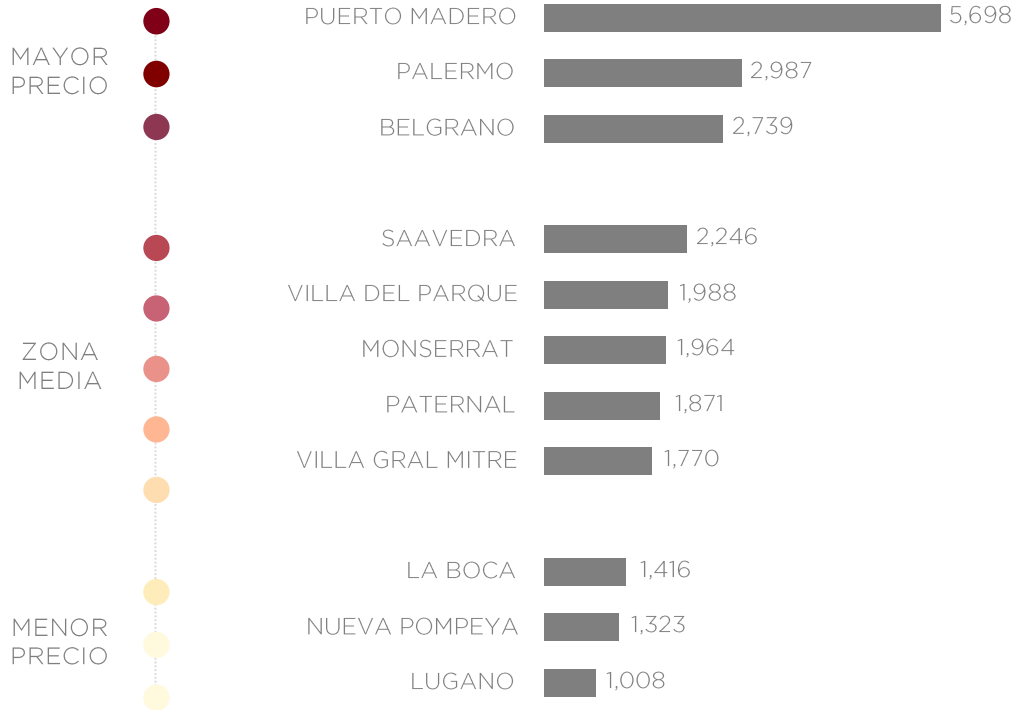
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

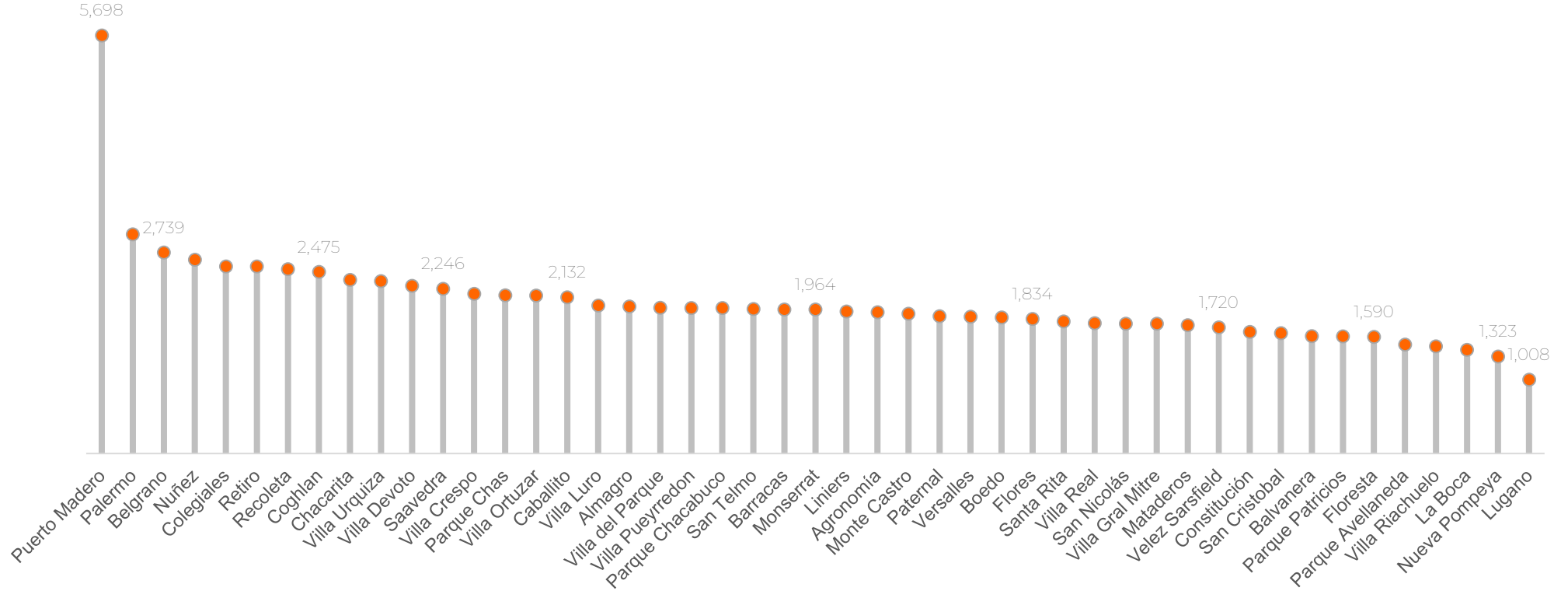


Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.698 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.008 por m2.

VENTA

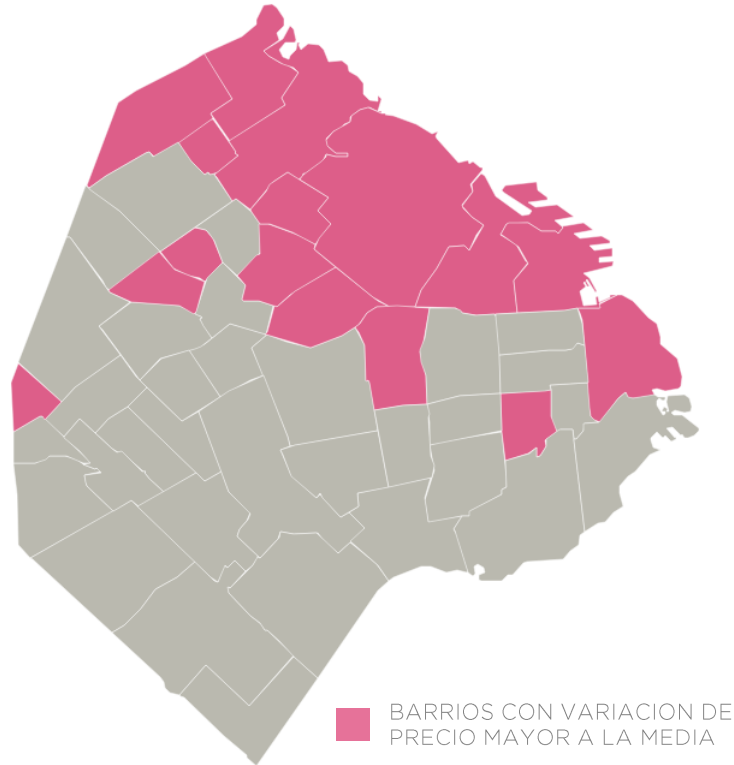
PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	COGHLAN	3.3%
	PARQUE CHAS	1.9%
	PUERTO MADERO	1.9%
ZONA MEDIA	SAAVEDRA	-1.6%
	VILLA URQUIZA	-2.4%
	PATERNAL	-3.5%
	MONTE CASTRO	-4.3%
	VILLA PUEYREDON	-5.2%
MAYOR BAJA	NUEVA POMPEYA	-7.3%
	VILLA RIACHUELO	-8.9%
	SAN TELMO	-9.7%

La mayoría de los barrios registra retroceso de precio interanual. Los barrios del Norte de la ciudad son los que registraron mayor resiliencia.

02

PRECIOS ALQUILER

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

ALQUILER

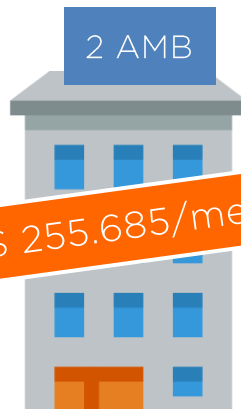
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 4.929 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 4.870 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

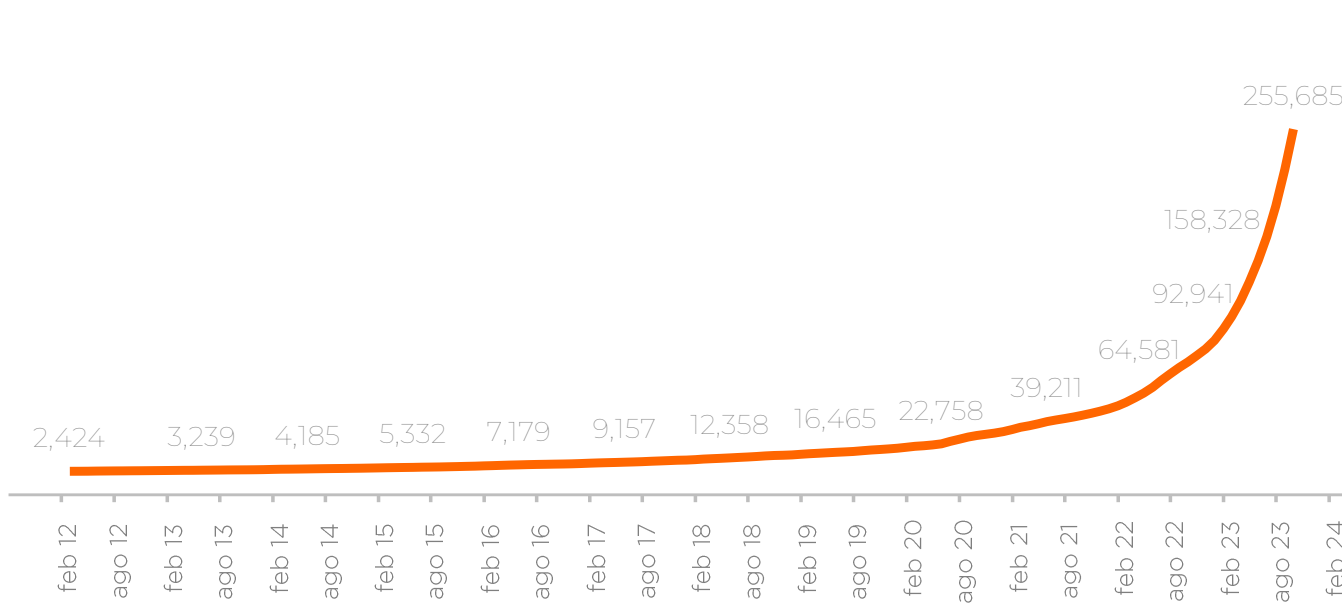
PRECIO 4.670 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 207.017 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 255.685 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 343.227 por mes.

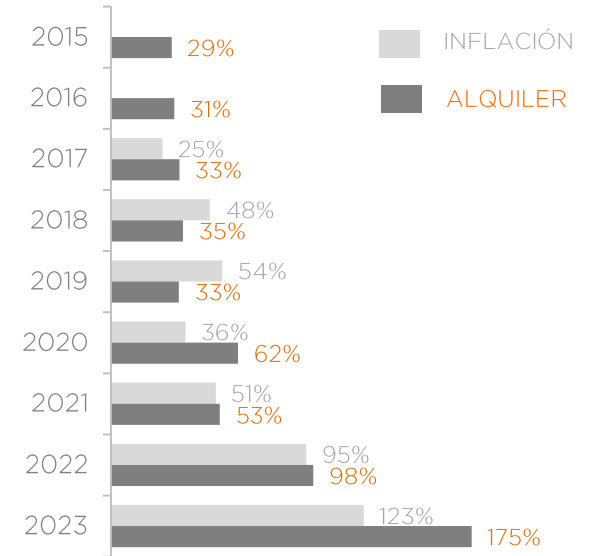
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

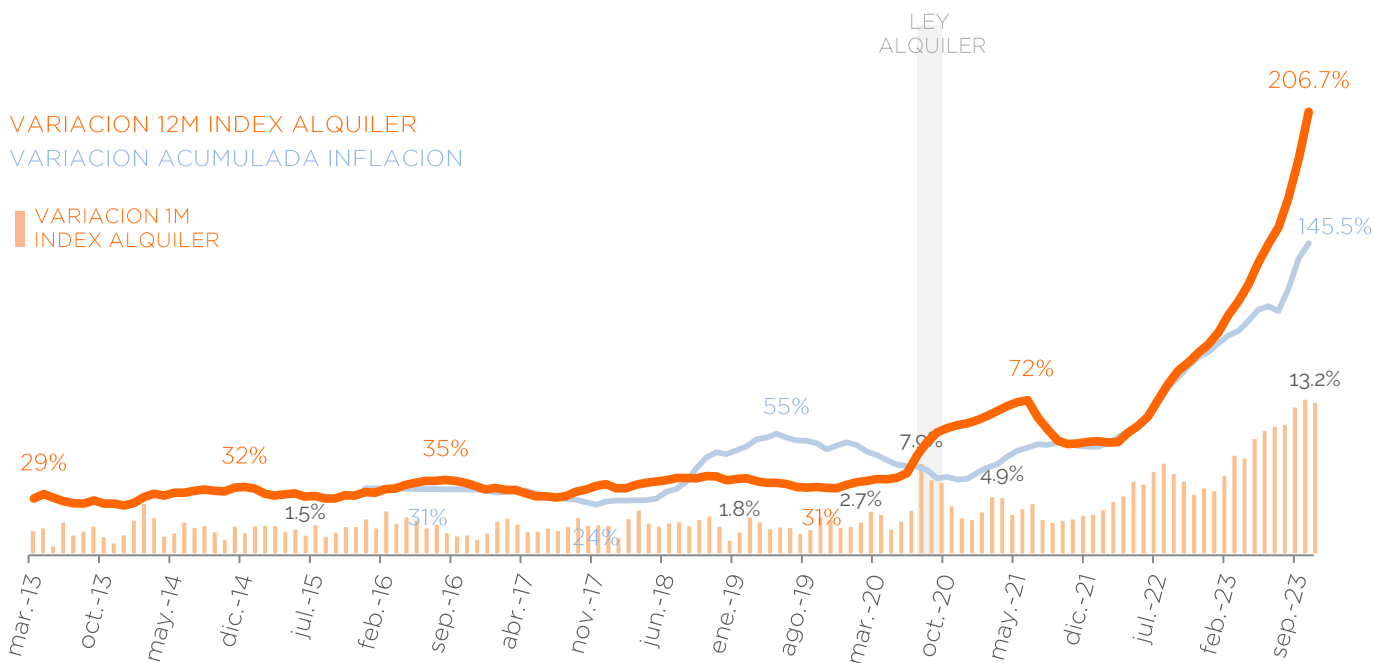
El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 255.685 por mes. Sube 13.2% en octubre, levemente por debajo del incremento récord de septiembre (13.5%). Desde abr'23 el alquiler registra subas mensuales por arriba del 10%.

En 2023 el INDEX de alquileres acumula +175%, lo que implica un incremento real de 52%.

ALQUILER

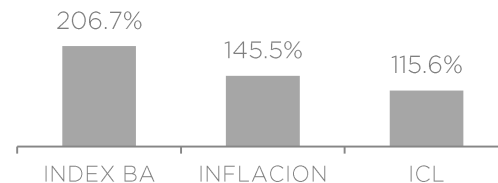
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

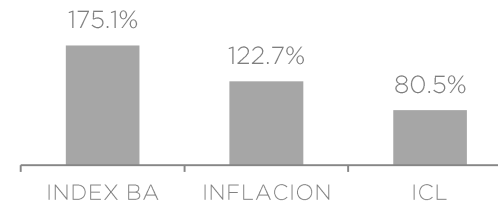


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2023



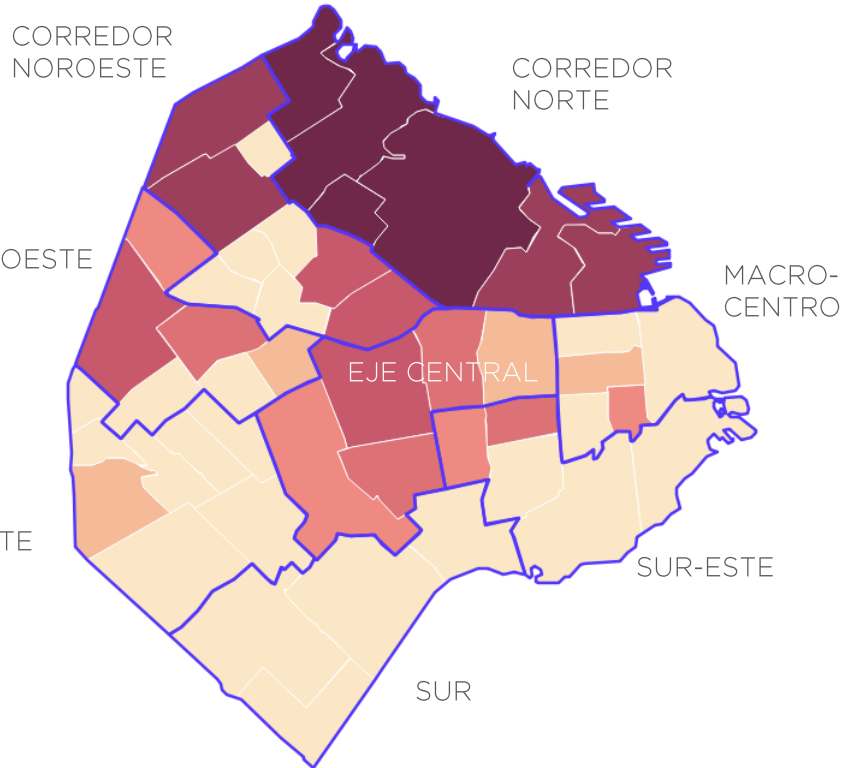
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 206.7% en los últimos doce meses, la máxima registrada desde el inicio de la serie (2012). Supera a la inflación (145.5%) y al ajuste del ICL (115.6%). El incremento mensual (barras naranjas) registra una suba sistemática (aceleración de la suba de precios) desde diciembre 2022 a la fecha.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

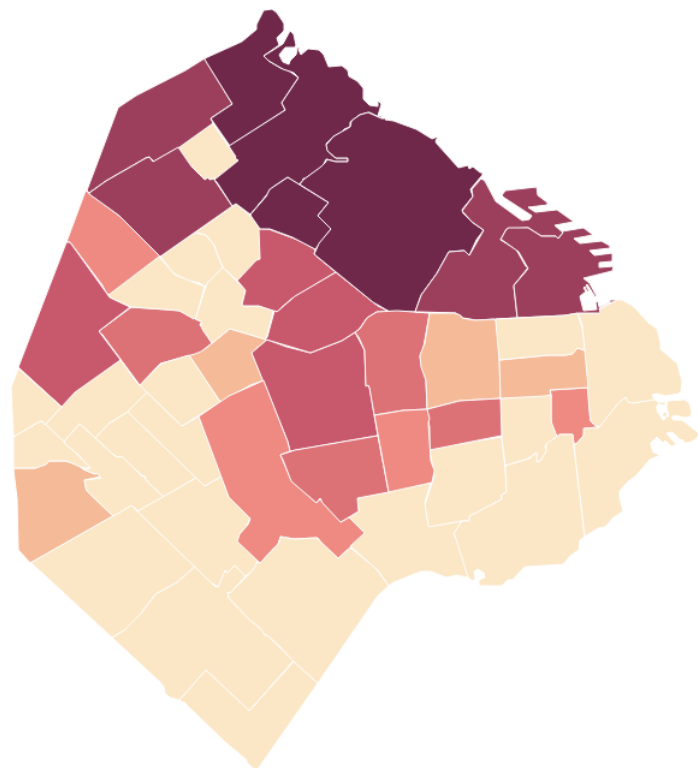
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES ANUAL
CORREDOR NORTE	335,509	17.8% 252.0%
CORREDOR NOROESTE	309,832	16.8% 252.9%
EJE CENTRAL	269,920	15.8% 258.4%
NOROESTE	262,981	13.4% 229.3%
CABA	255,685	13.2% 206.7%
MACROCENTRO	238,617	14.3% 219.2%
OESTE	228,608	23.3% 231.7%
SUR ESTE	222,369	6.9% 207.3%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

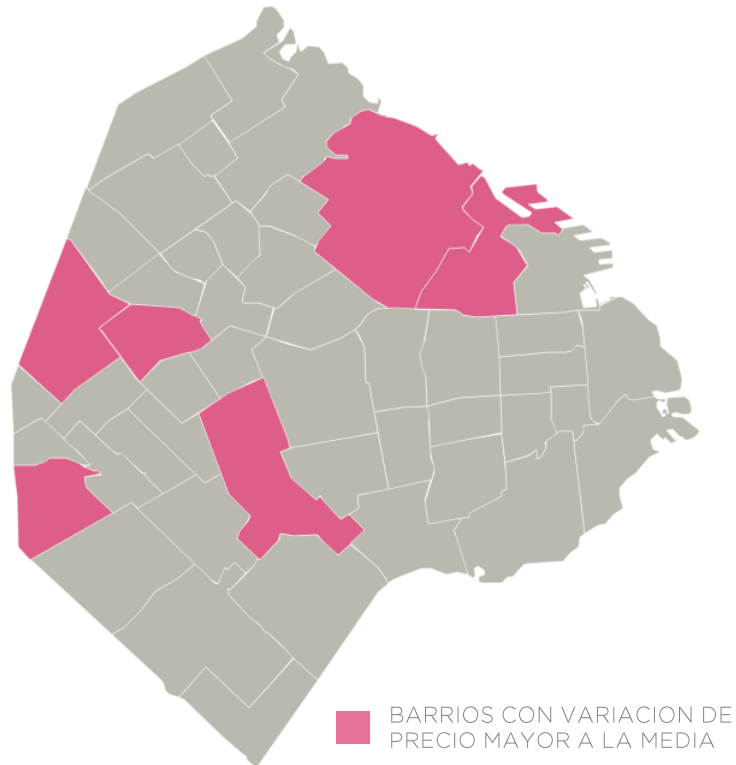
BARRIO ARS/MES

PALERMO	350,735
BELGRANO	343,994
NUÑEZ	341,255
RETIRO	313,498
CHACARITA	288,237
PARQUE CHACABUCO	280,171
VILLA PUEYRREDON	254,959
LINIERS	243,004
CONSTITUCIÓN	219,310
FLORESTA	218,736
BARRACAS	176,576

Palermo es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 350.735 por mes. Barracas es el más económico con \$ 176.576 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	VILLA DEVOTO	248.7%
	LINIERS	248.5%
	PALERMO	247.7%
ZONA MEDIA	NUÑEZ	240.5%
	VILLA CRESPO	229.6%
	SAN TELMO	222.8%
	VILLA PUEYRREDON	209.4%
	CHACARITA	207.3%
MENOR SUBA	VILLA GRAL MITRE	180.7%
	BARRACAS	160.5%

Villa Devoto y Liniers son los barrios con mayor incremento interanual. Barracas es el de menor incremento, +160.5%.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

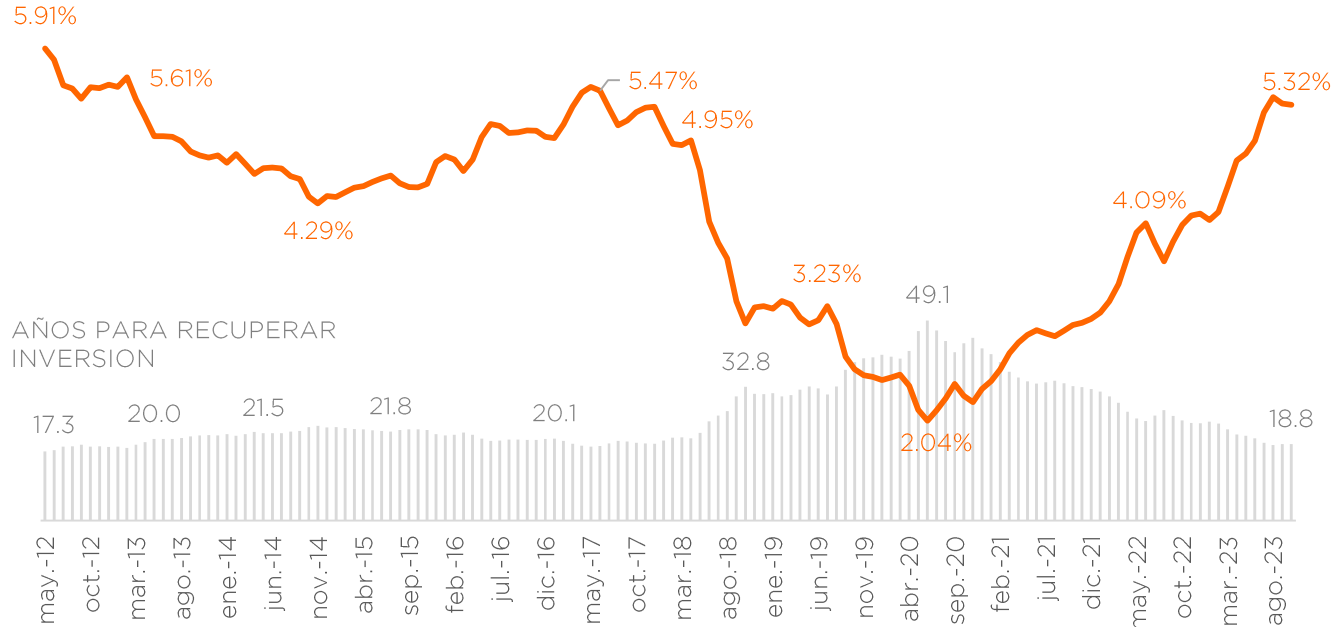
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

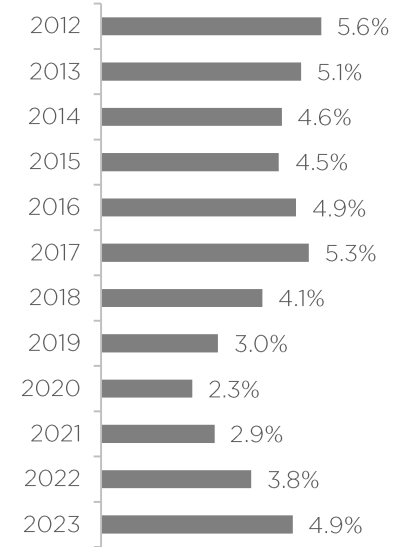
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



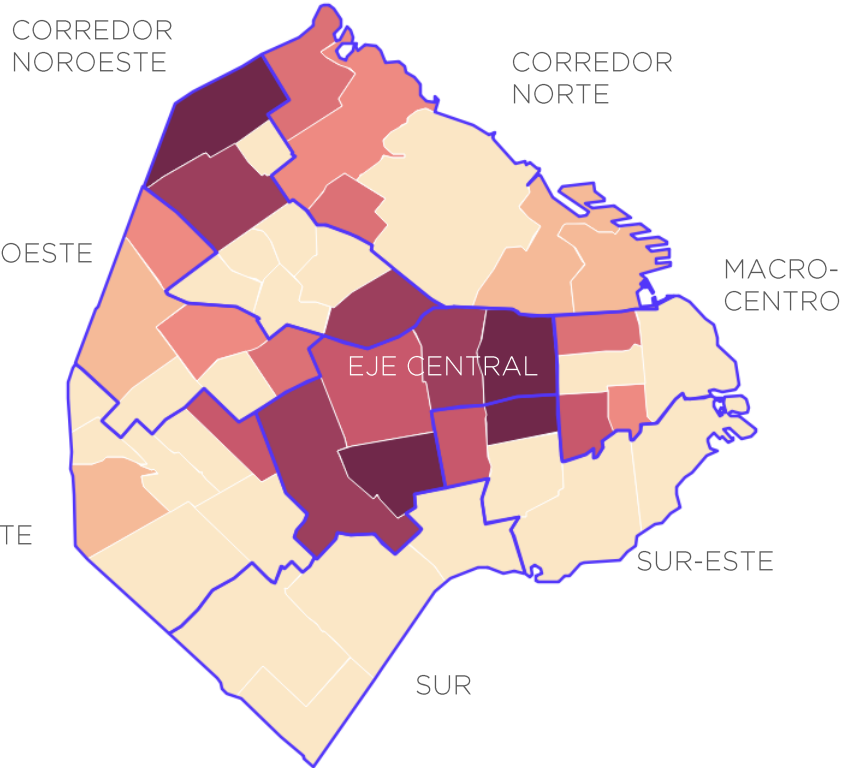
PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio se mantiene estable en torno al 5.32% anual en octubre. El indicador se encuentra en niveles similares a los de Q1 2017. Se necesitan 18.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 23% menos de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

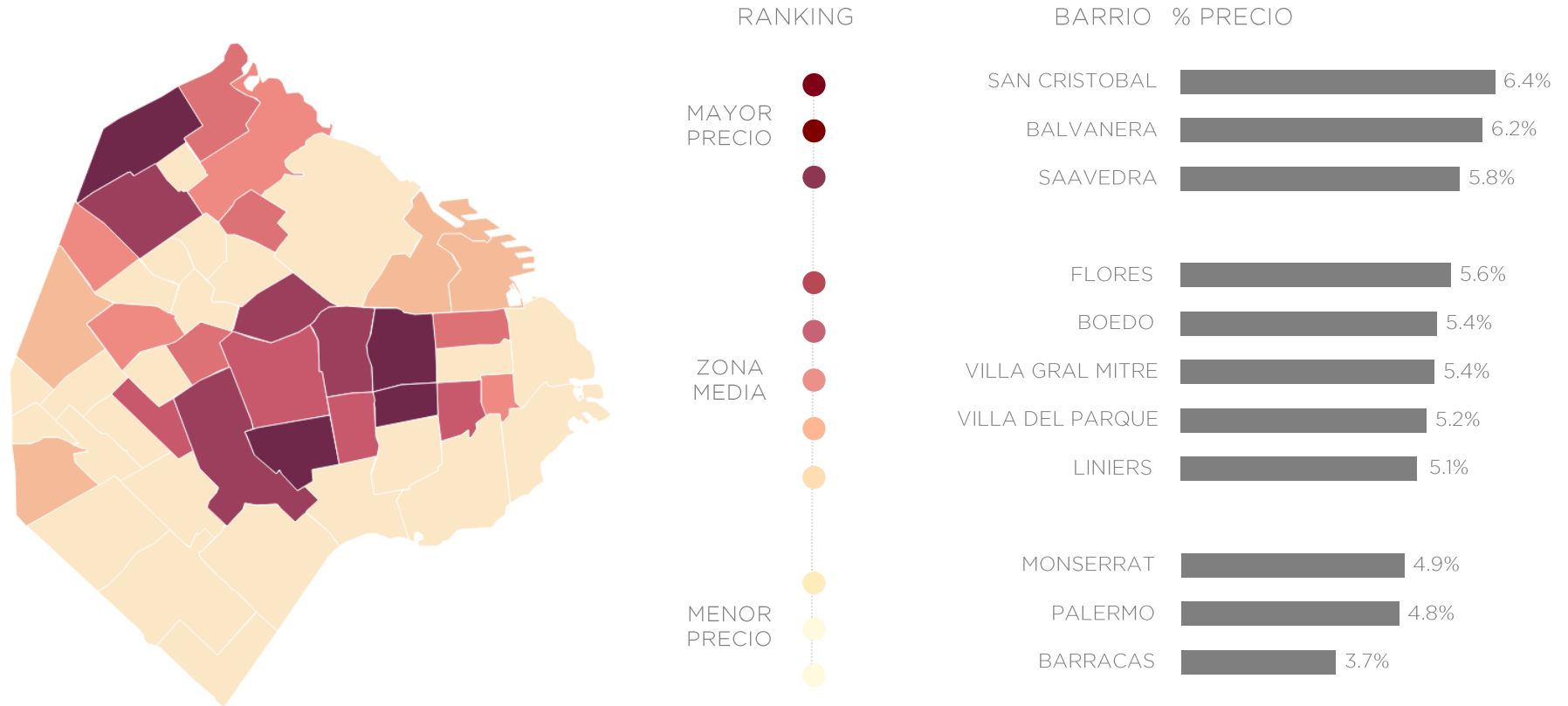
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
EJE CENTRAL	5.8%	=	▲
CORREDOR NOROESTE	5.6%	=	▲
NOROESTE	5.3%	▼	▲
SUR ESTE	5.3%	▼	▲
CABA	5.3%	=	▲
OESTE	5.2%	▲	▲
MACROCENTRO	5.1%	▼	▲
CORREDOR NORTE	5.0%	=	▲

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



San Cristóbal 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