



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
AGOSTO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio sube 0.6% en agosto y acumula +5.7% en 2024

El precio medio en la ciudad sube 0.6% en agosto y se ubica en USD 2.301 por m². En 2024 los precios acumulan +5.7%. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio en el año. Actualmente el precio medio se ubica 7.0% por arriba del mínimo registrado en junio 2023 pero aún se ubica 17.8% por debajo del máximo alcanzado en marzo 2019.

La suba de precio es generalizada: el 85% de los barrios registra suba de precio mensual.

ALQUILER

El precio medio sube 4.5% en agosto y acumula +45% en 2024

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 4.5% en agosto y se ubica en \$ 485.881 por mes. En 2024 el precio acumula +45%, muy por debajo de la inflación (94%), 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 3.2 veces superior al registrado en febrero 2023.

Mataderos y San Telmo son los barrios con mayor incremento interanual. Coghlan es el de menor incremento.

RENTABILIDAD

La rentabilidad se ubica en 4.29% bruto anual, deja de caer en agosto

La relación alquiler/precio sube levemente y se ubica en 4.29% anual. Se necesitan 23.3 años de alquiler para recuperar la inversión, 25.9% 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 2.412 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.319 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

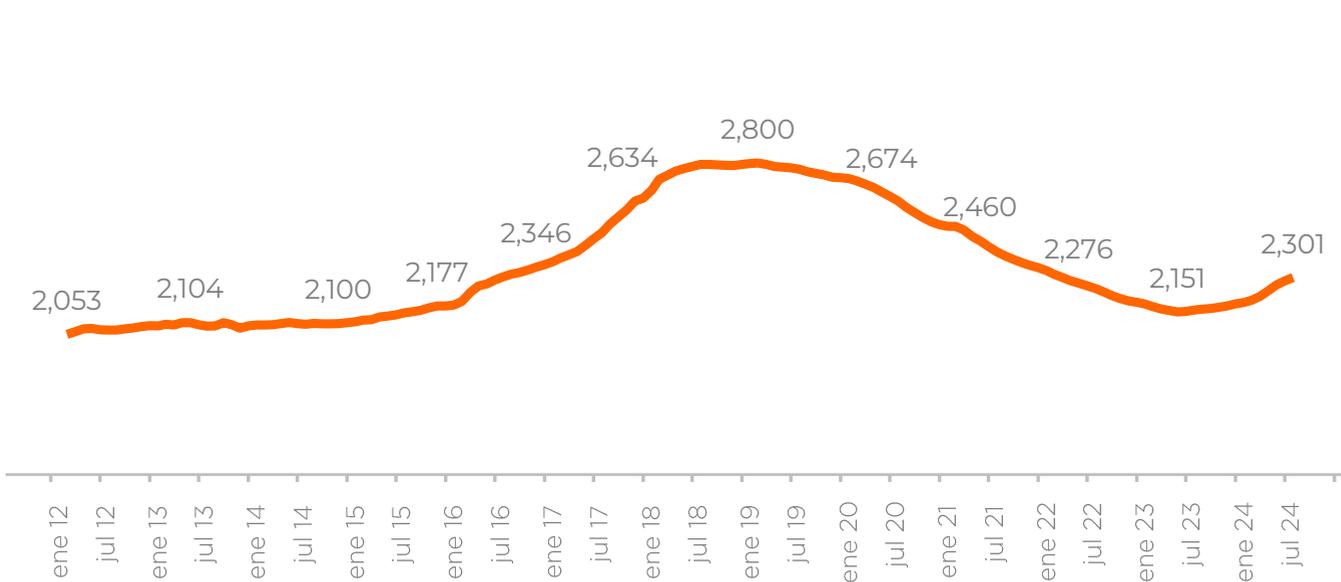
PRECIO 2.283 USD/M2

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 121 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 167 mil dólares.

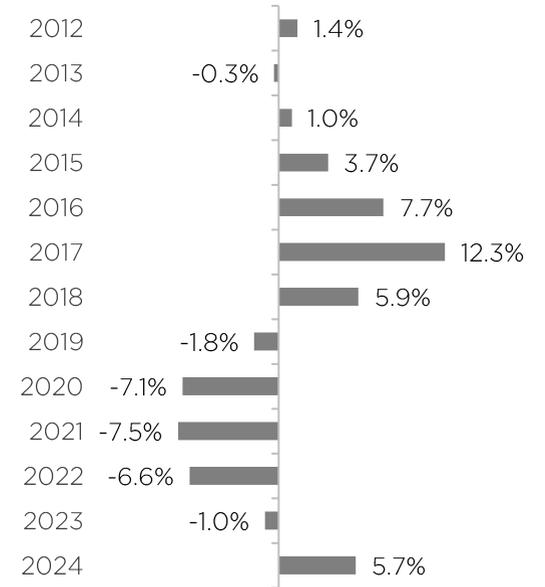
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

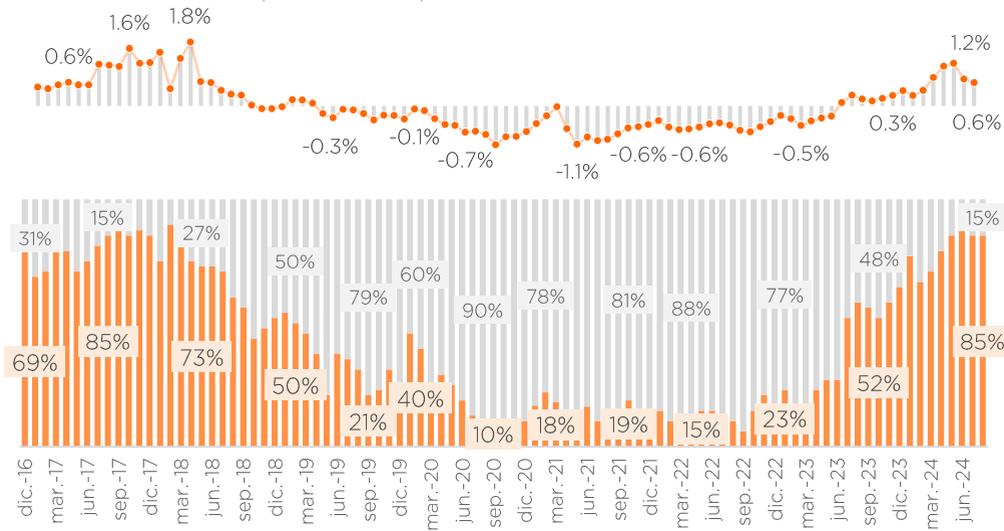


El precio medio en la ciudad sube 0.6% en agosto y se ubica en USD 2.301 por m2. En 2024 los precios acumulan +5.7%. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio en el año. Actualmente el precio medio se ubica 7.0% por arriba del mínimo registrado en junio 2023 pero aún se ubica 17.8% 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

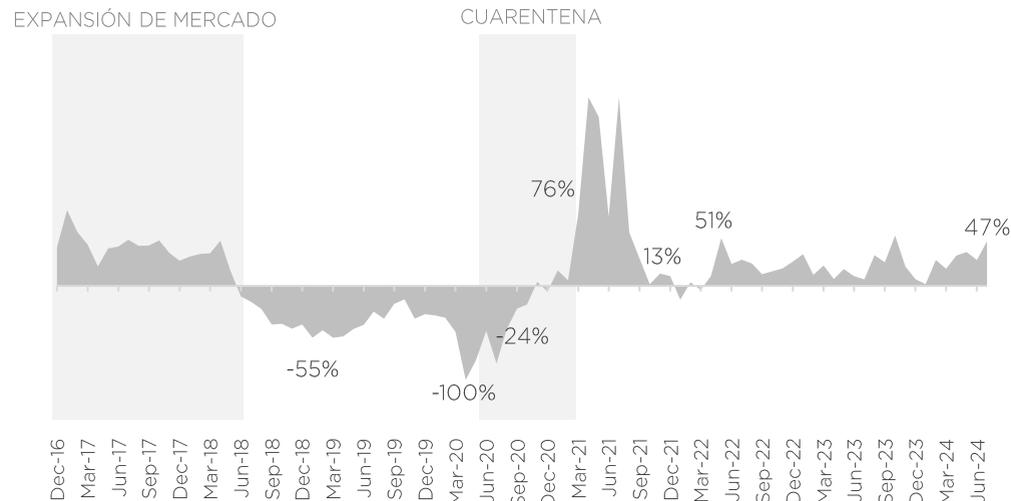


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ 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 agosto 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



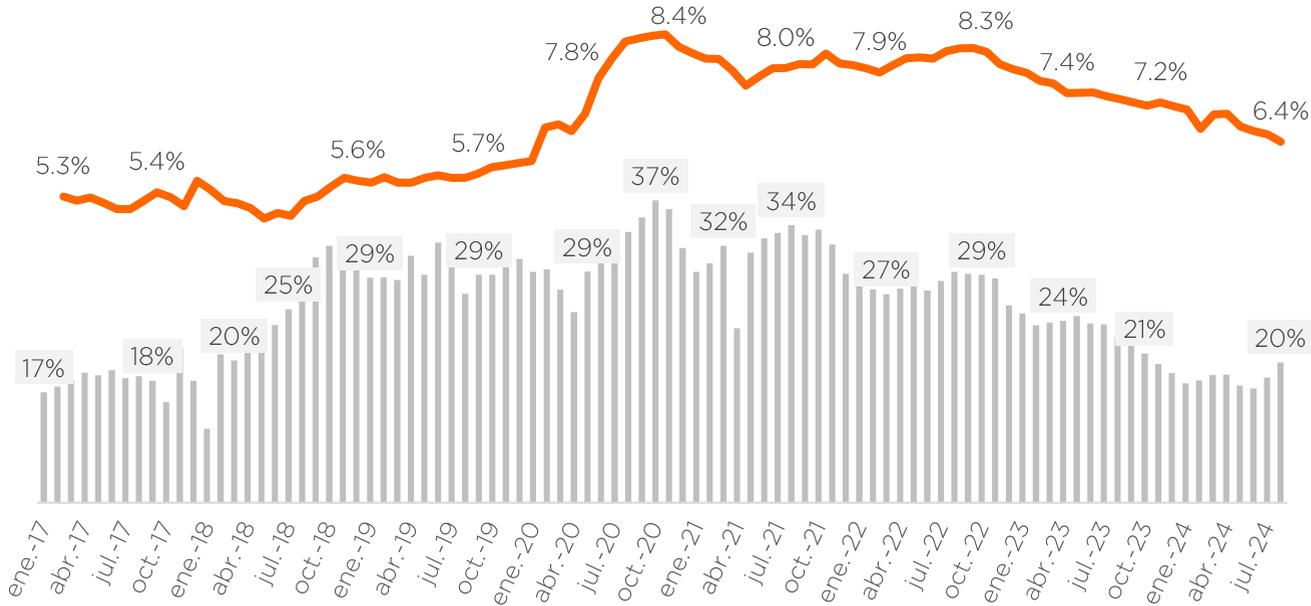
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En julio 2024 el volumen de escrituras fue 47% superior al mismo mes de 2023. En el acumulado 2024 las escrituras registran un incremento de 29% respecto al mismo periodo de 2023 y de 32% respecto a 2019 pero aún se ubican 30% por debajo al volumen de 2018.

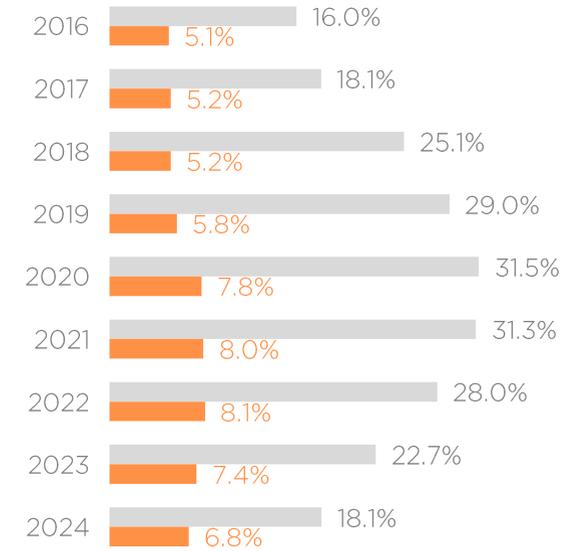
VENTA

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

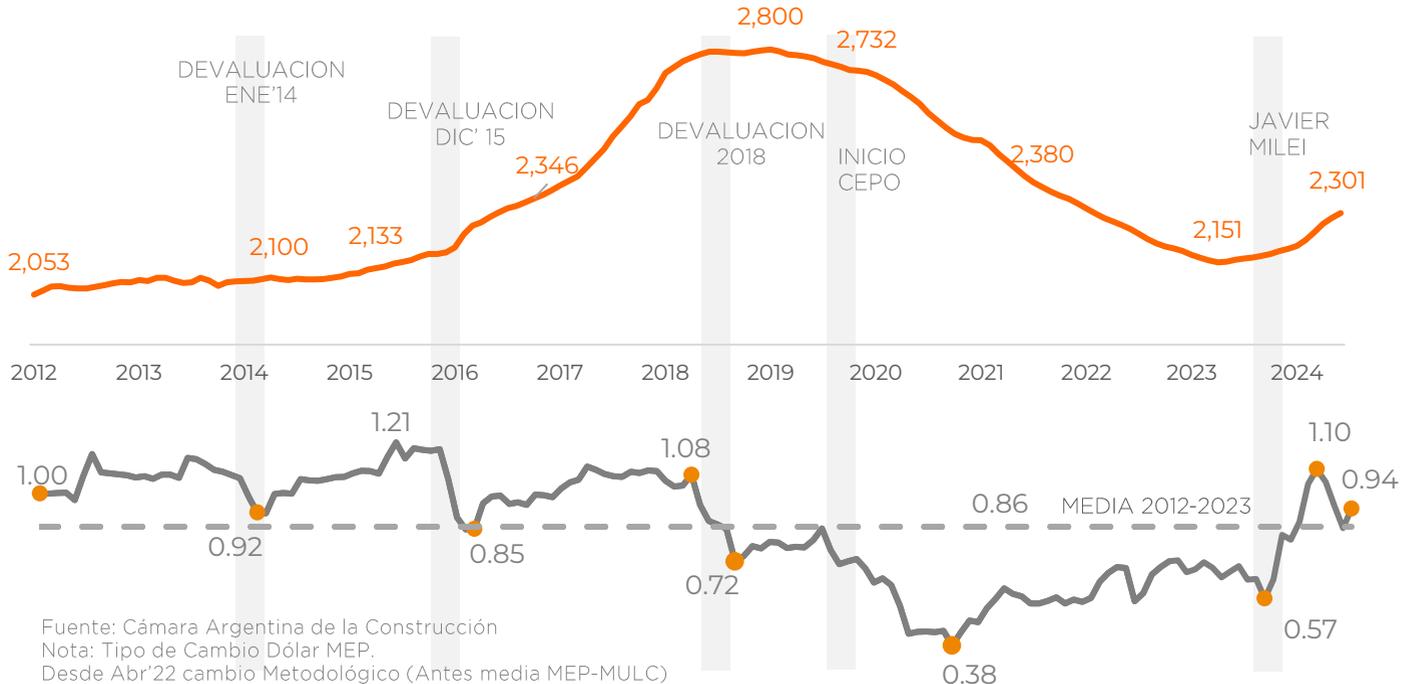


El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses sube levemente y se ubica en 20% en agosto. El descuento promedio efectuado cae a 6.4% en agosto. La caída en el volumen de anuncios retasados y la baja del descuento promedio en 2024 son parte de los factores que explican el 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

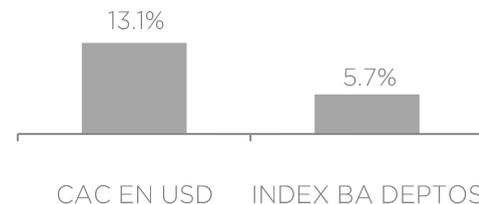


VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACION 2024



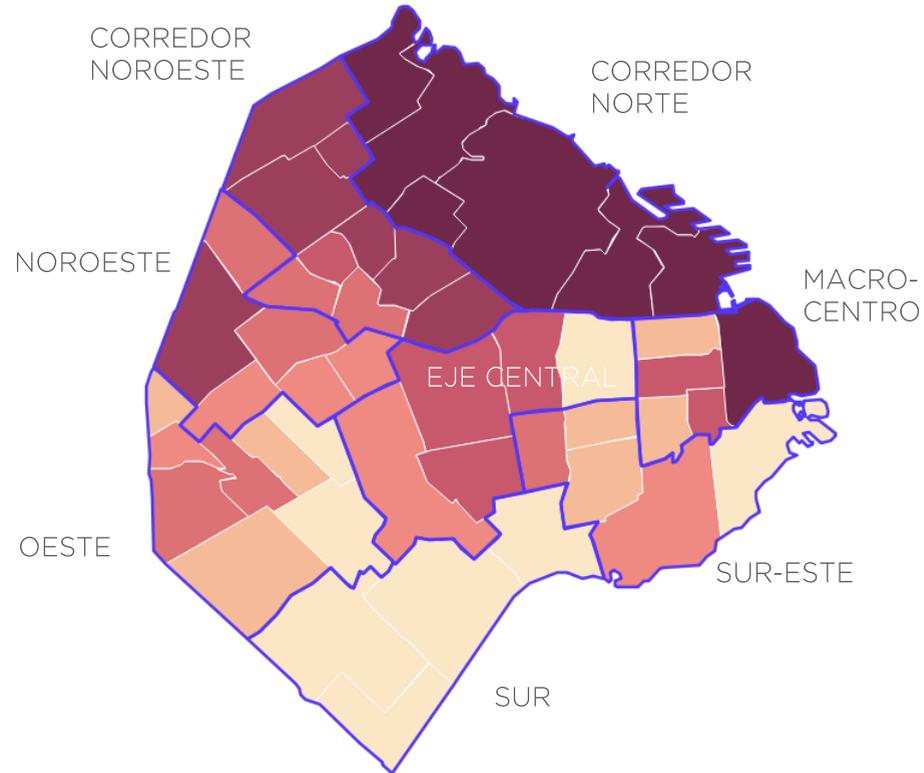
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 13.1% 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 2.5 veces lo que costaba en Oct 2020 (mínimo de la serie) y un 9.3% por arriba del promedio 2012-2023.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

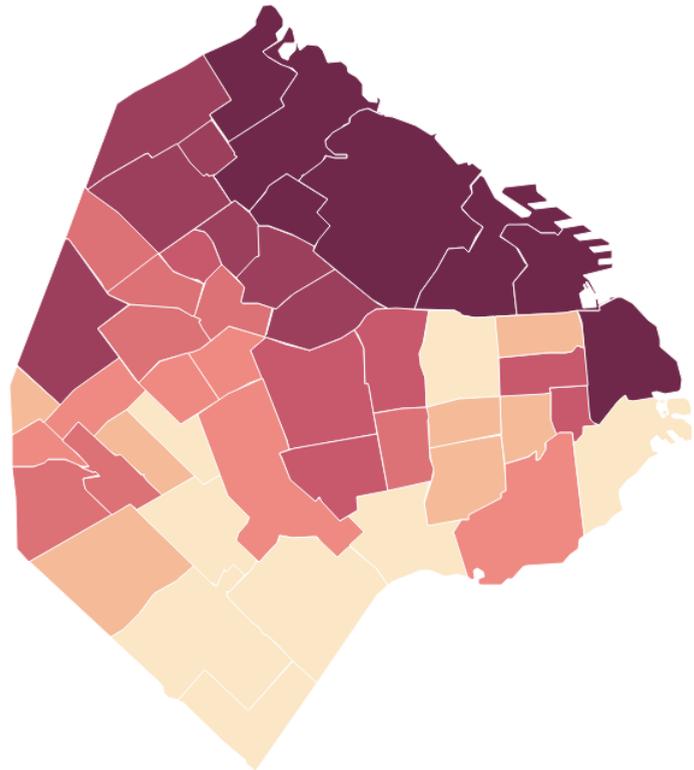
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	2,945	0.7%	7.8%
CORREDOR NOROESTE	2,396	0.8%	7.2%
CABA	2,301	0.6%	6.6%
MACROCENTRO	2,169	0.8%	6.0%
NOROESTE	2,100	0.5%	5.2%
EJE CENTRAL	2,044	0.5%	7.3%
SUR ESTE	1,825	0.4%	4.5%
OESTE	1,789	0.5%	2.1%
SUR	1,168	0.7%	-0.3%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



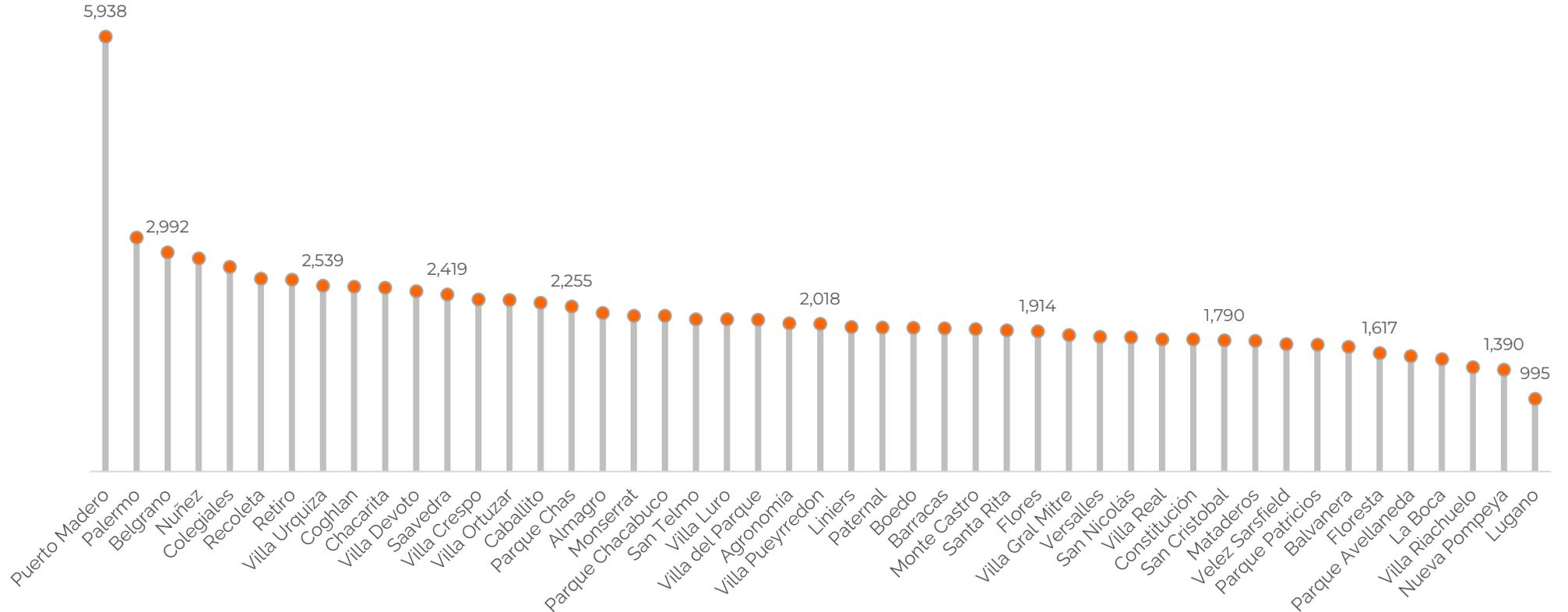
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	PUERTO MADERO	5,938
	PALERMO	3,194
	BELGRANO	2,992
ZONA MEDIA	SAAVEDRA	2,419
	PARQUE CHACABUCO	2,125
	VILLA PUEYRREDON	2,018
	BARRACAS	1,956
	VILLA REAL	1,806
	VILLA RIACHUELO	1,426
MENOR PRECIO	NUEVA POMPEYA	1,390
	LUGANO	995

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.938 por m2 y mínimo en Lugano con USD 995 por m2.

VENTA

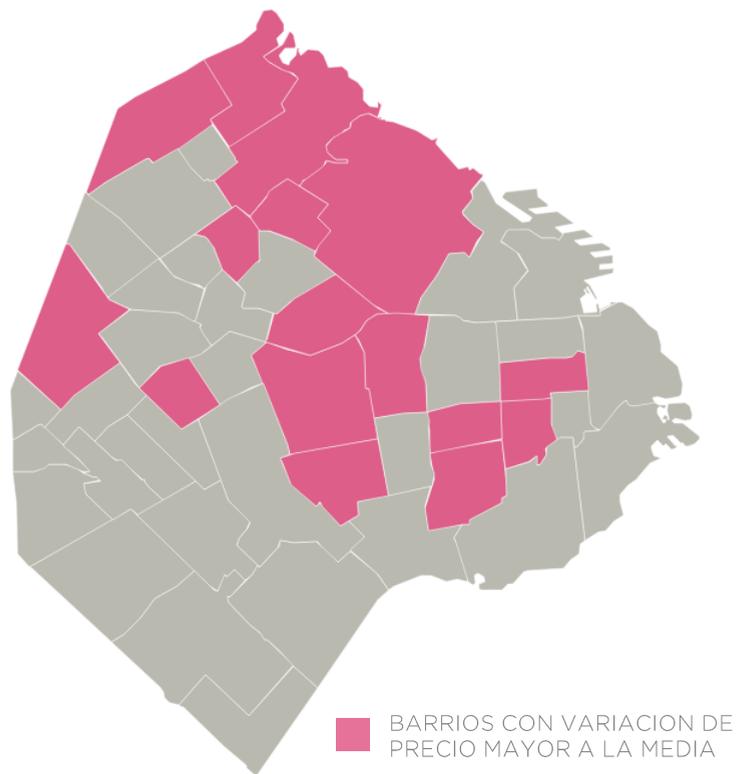
PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	COLEGIALES	10.4%
	BELGRANO	10.1%
	NUÑEZ	9.7%
ZONA MEDIA	PARQUE CHACABUCO	8.1%
	AGRONOMÍA	6.9%
	BALVANERA	5.1%
	RECOLETA	4.6%
	MONTE CASTRO	2.6%
MAYOR BAJA	VERSALLES	-1.3%
	VILLA RIACHUELO	-1.5%
	LUGANO	-2.3%

El 91% de los barrios registra suba interanual. El 9% 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



\$ 407.026/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 9.691 \$/M2/MES



\$ 485.881/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 9.255 \$/M2/MES



\$ 656.551/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

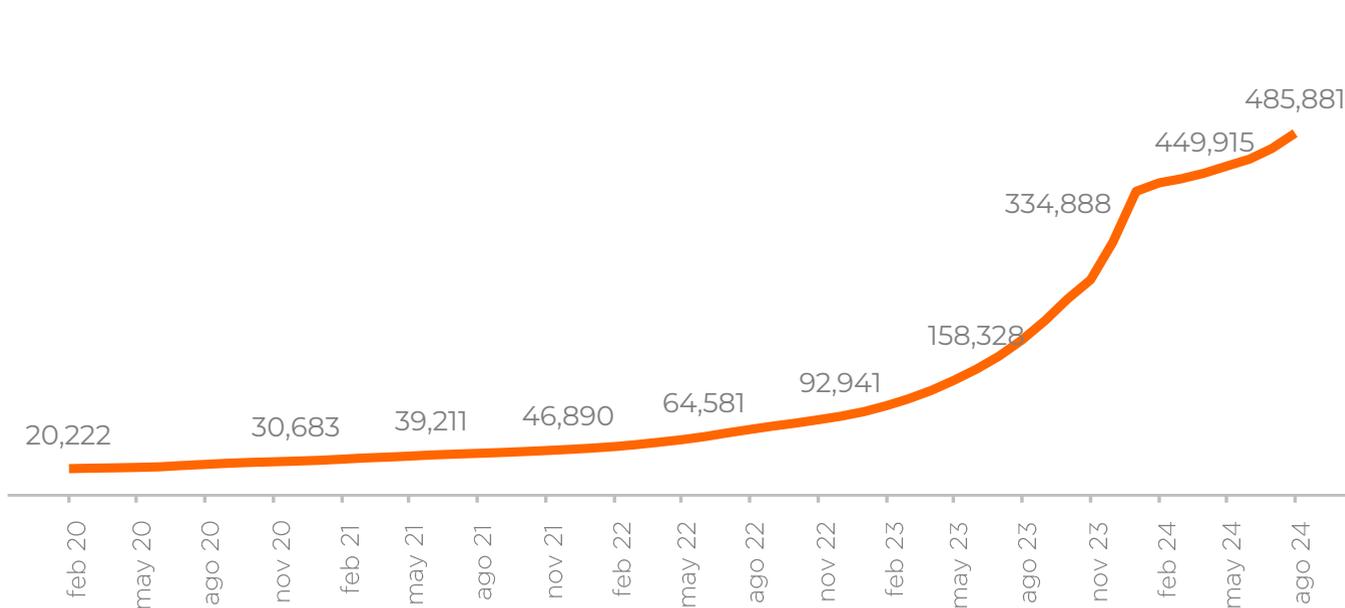
PRECIO 8.933 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 407.026 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 485.881 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 656.551 por mes.

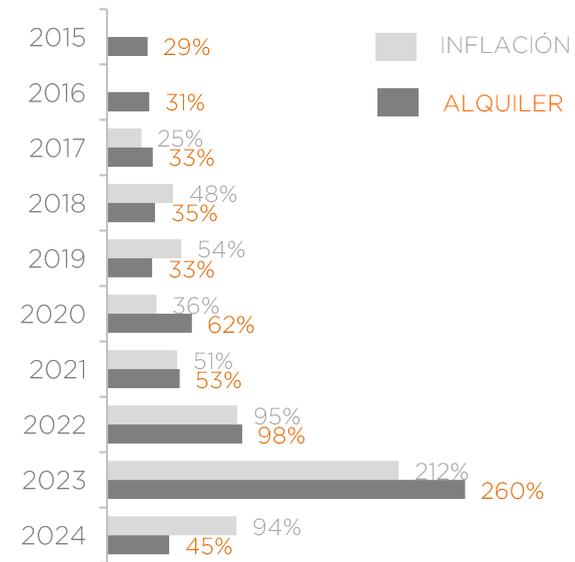
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



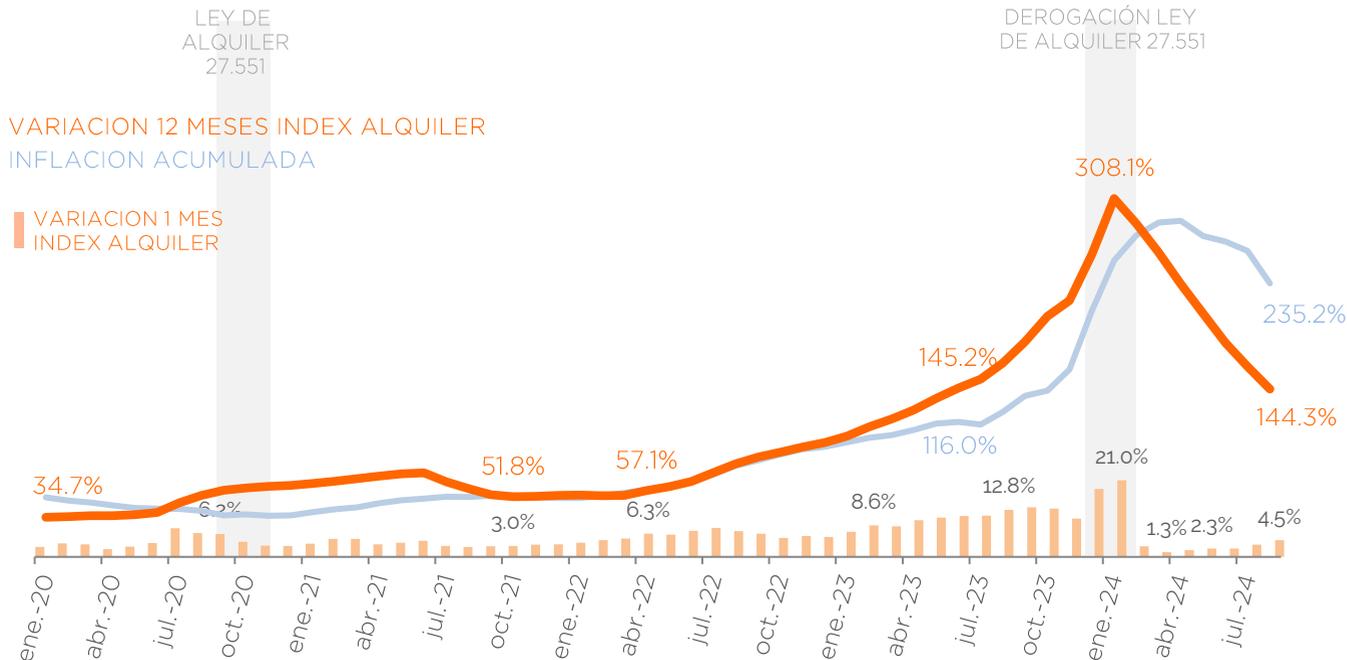
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 4.5% en agosto y se ubica en \$ 485.881 por mes. En 2024 el precio acumula +45%, muy por debajo de la inflación (94%), 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 3.2 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



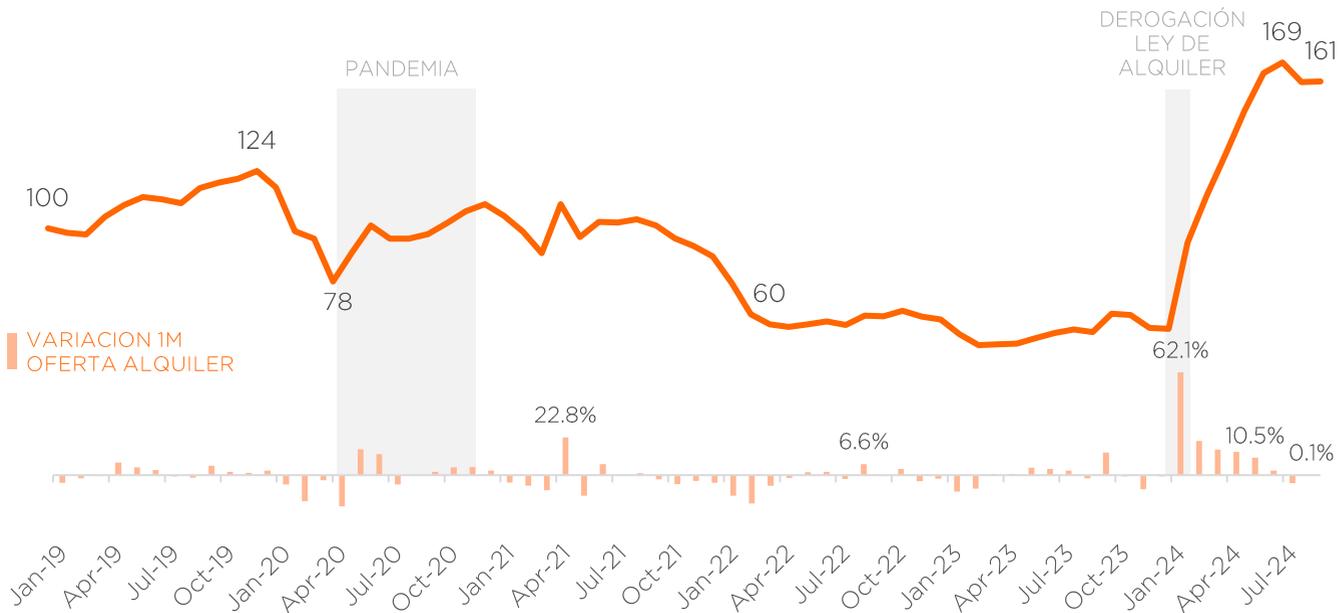
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, y actualmente se ubica en +4.5% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 144.3% en los últimos doce meses. Avanzan por debajo de la inflación (235.2%) y del ajuste del ICL (244.5%).

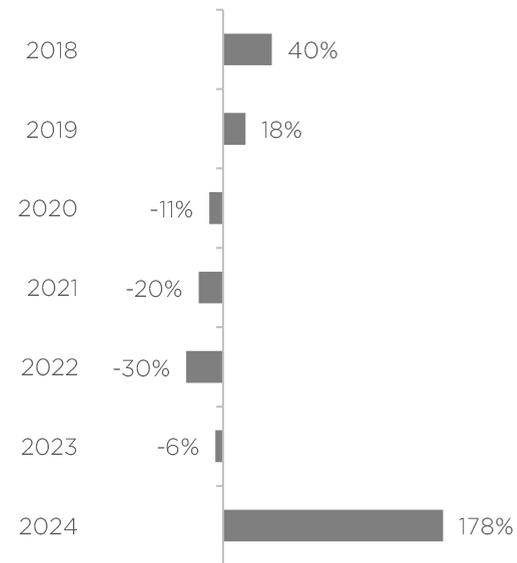
ALQUILER

OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



VARIACIÓN ANUAL

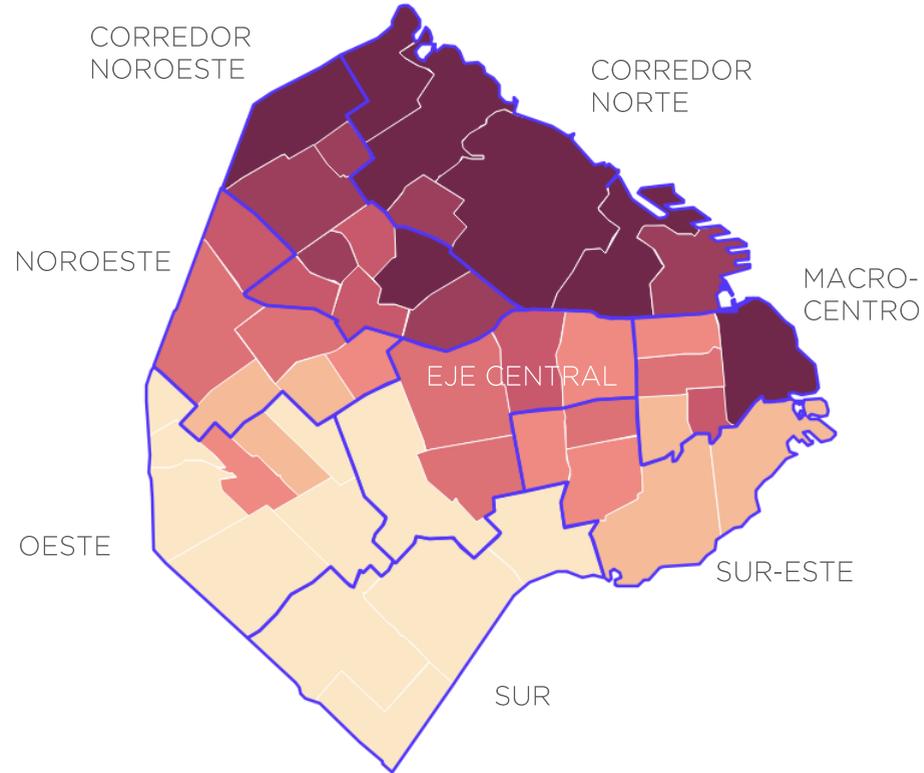


Desde la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de depts. para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. Desde entonces el crecimiento de la oferta se modera y en agosto crece apenas 0.1%. La oferta actual es 3.2 veces superior a la registrada en feb'23.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

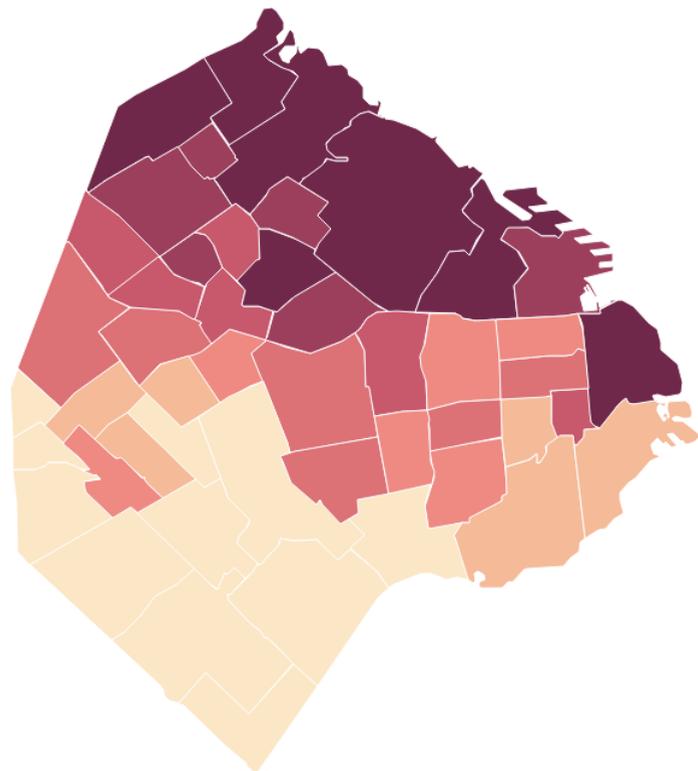
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES ANUAL
CORREDOR NORTE	529,101	3.8% 113.4%
CORREDOR NOROESTE	506,359	4.4% 122.9%
CABA	485,881	4.5% 144.3%
MACROCENTRO	479,040	5.0% 159.3%
NOROESTE	457,786	6.7% 126.1%
EJE CENTRAL	456,838	4.5% 129.8%
SUR ESTE	447,146	5.4% 143.0%
OESTE	427,522	6.1% 154.6%

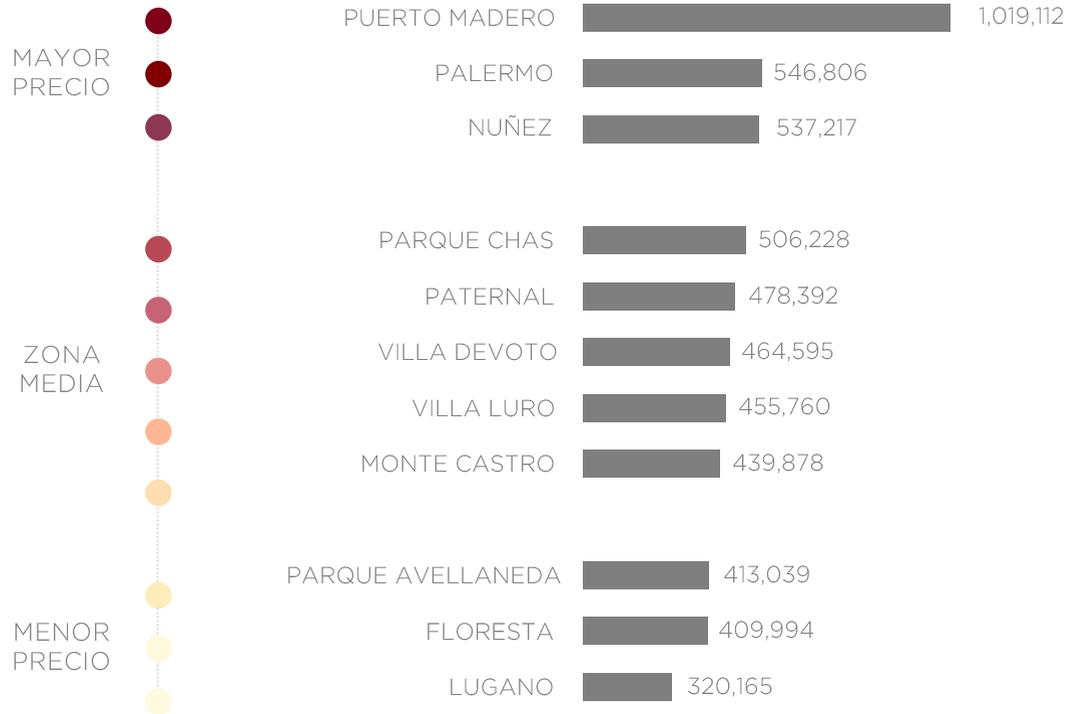
ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

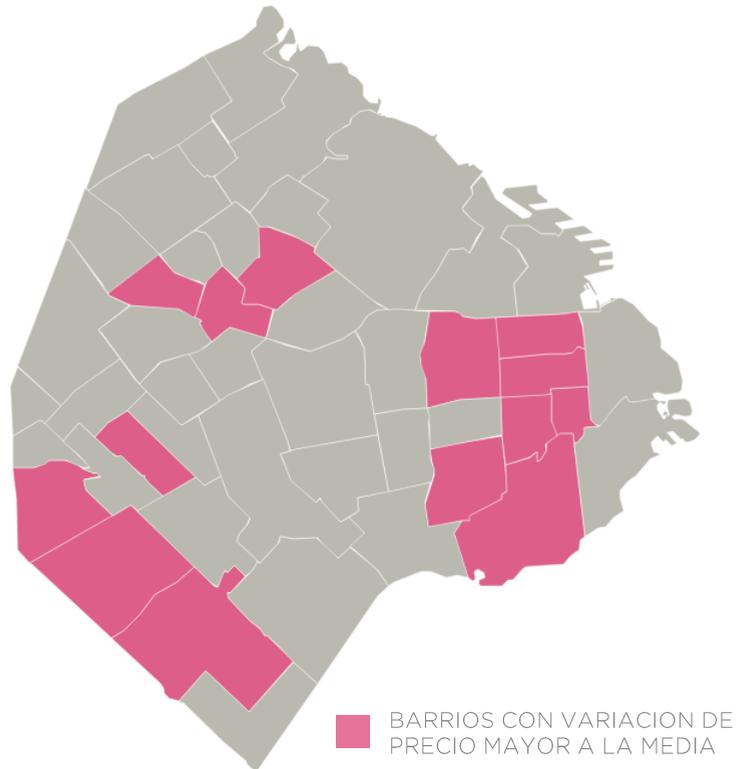
BARRIO ARS/MES



Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.019.112 por mes. Lugano es el más económico con \$ 320.165 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	MATADEROS	189.0%
	SAN TELMO	179.8%
	AGRONOMÍA	178.1%
ZONA MEDIA	BALVANERA	156.1%
	PARQUE AVELLANEDA	142.2%
	SANTA RITA	133.8%
	VILLA DEVOTO	127.7%
	RECOLETA	121.3%
MENOR SUBA	RETIRO	104.1%
	NUÑEZ	98.4%
	COGHLAN	95.8%

Mataderos y San Telmo son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Coghlan es el de menor incremento.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

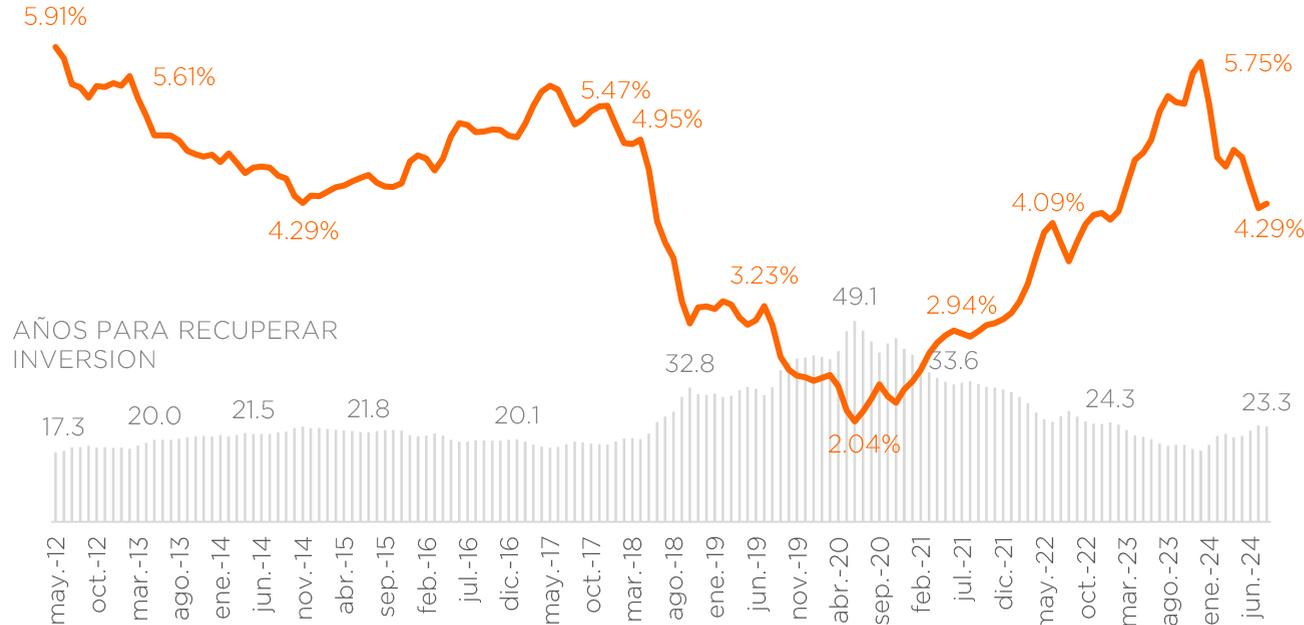
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

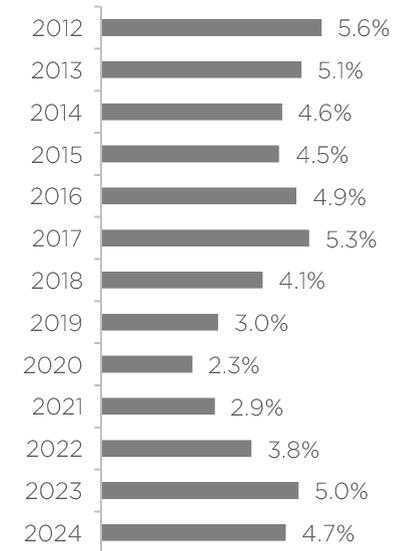
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL



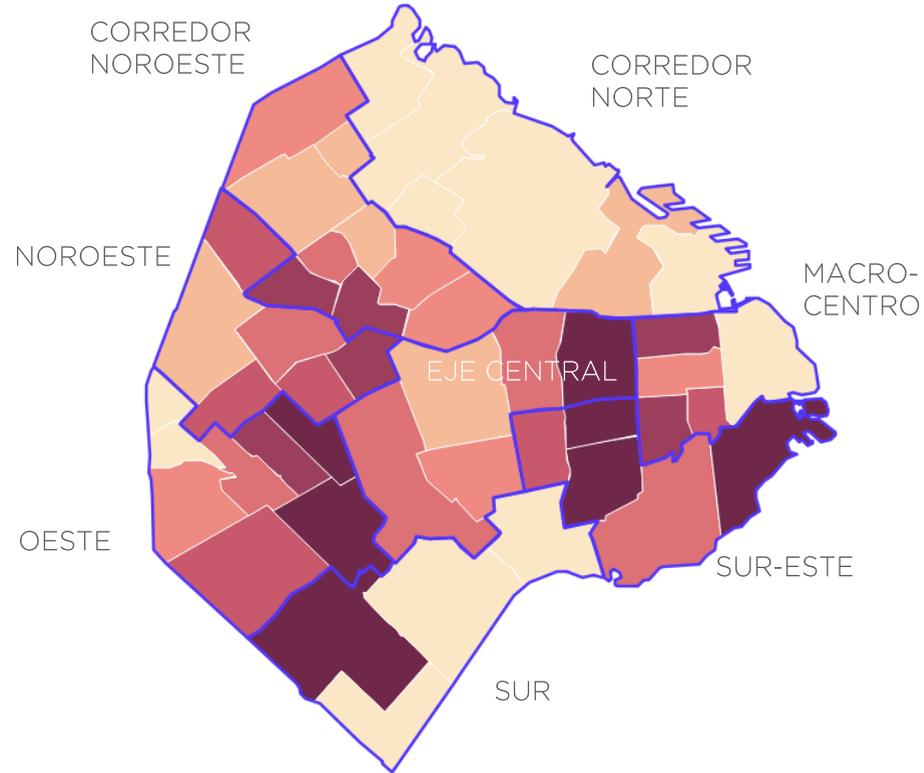
La relación alquiler/precio sube levemente y se ubica en 4.29% anual.

Se necesitan 23.3 años de alquiler para recuperar la inversión, 25.9% más de lo requerido un año atrás.

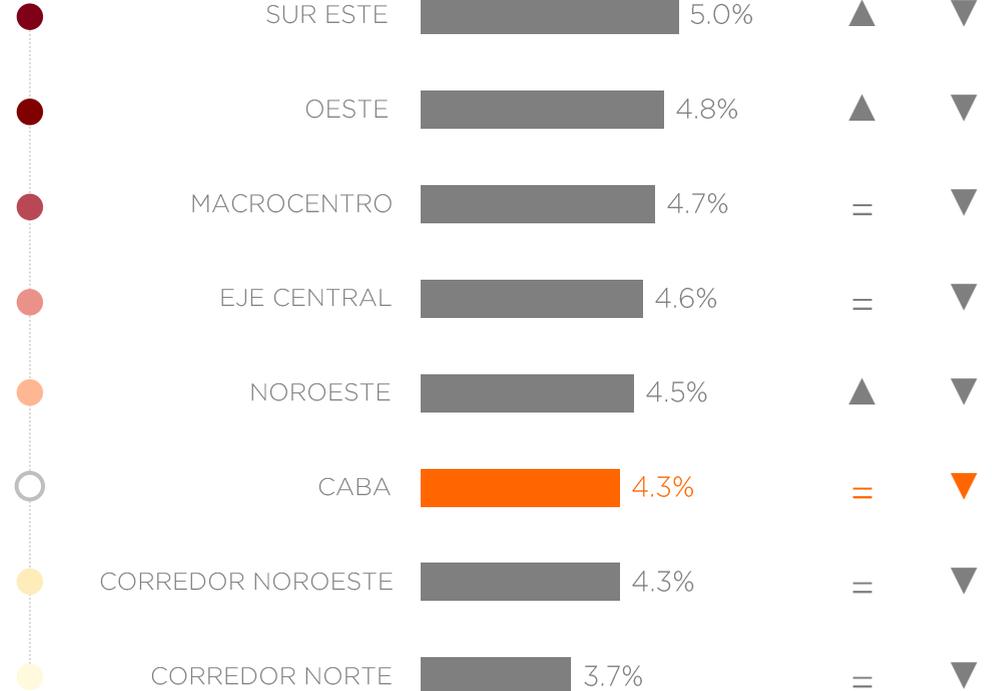
RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER

VALORACIÓN
MES ANUAL

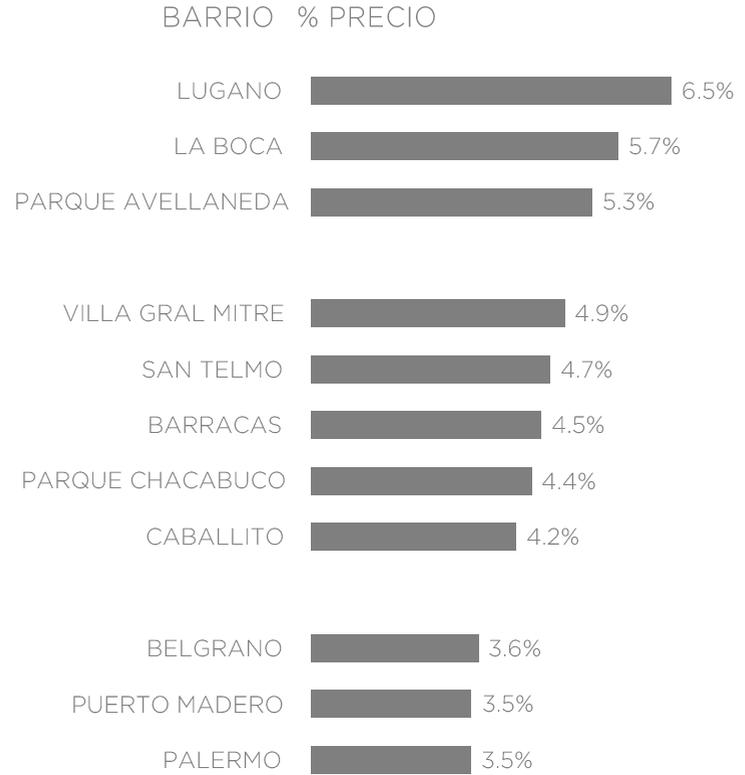
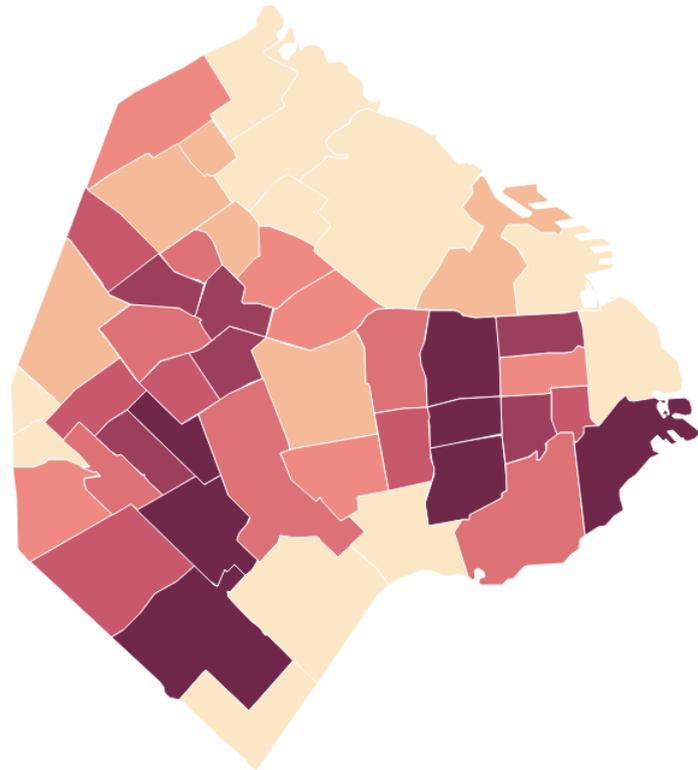


REGIÓN % PRECIO



RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



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