



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO DEPARTAMENTOS EN GBA OESTE Y SUR
SEPTIEMBRE 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio subió 0.4% en T3 2024 y acumula +0.5% en el año

El precio medio de los departamentos en GBA Oeste y Sur se ubica en USD 1.604 por m², se mantiene estable en septiembre. En el tercer trimestre de 2024 subió 0.4% y acumula +0.5% en el año. El precio medio se ubica 28% por debajo del precio en GBA Norte (USD 2.220 por m²) y 31% por debajo del precio en CABA (USD 2.315 por m²).

El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 80 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 116 mil dólares.

ALQUILER

El precio medio subió 16.8% en T3 2024 y acumula +68.3% en el año

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en municipios relevados se ubica en \$ 350.157 por mes, sube 5.7% en septiembre. En T3 2024 se aceleró el incremento de precio: subió 16.8% vs +12.2% en T2 2024. En 2024 acumula +68.3%, por debajo de la inflación. El precio medio en GBA Oeste y Sur es 26% inferior al de GBA Norte (\$ 473.179 por mes) y 31% inferior al de CABA (\$ 507.422 por mes).

Canning es el barrio con oferta más cara, \$ 468.639 por mes. Gregorio de Laferrere es el más económico, \$ 251.490 por mes.

RENTABILIDAD

El retorno bruto sube en septiembre y se ubica en 4.44% anual

La relación alquiler/precio vuelve a subir y se ubica en 4.44% anual. Se necesitan 22.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 25% menos que un año atrás.

Ezeiza es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Adrogué es el de menor retorno bruto.

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.

01

PRECIOS DE VENTA

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.608 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 1.600 USD/M2

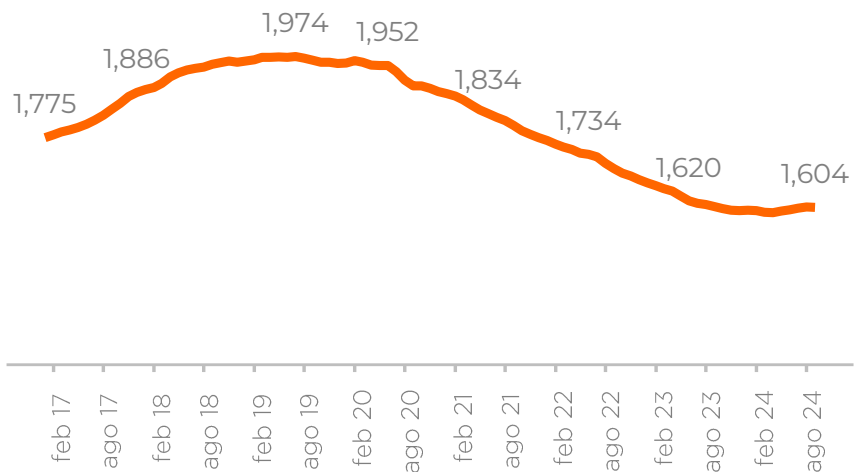
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 80 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 116 mil dólares.

VENTA

PRECIO MEDIO DE GBA OESTE Y SUR. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION EN USD	10.9%	56.9%	77.2%
GBA OESTE INDEX	0.0%	0.5%	-0.1%
CAC EN USD	10.9%	24.8%	59.5%

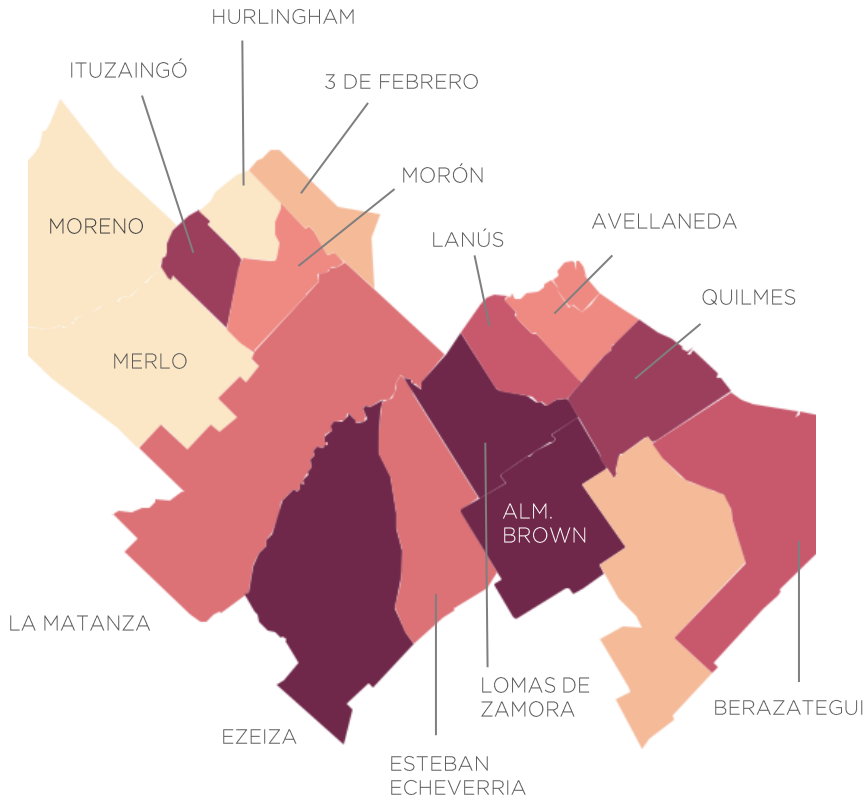
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, BCRA, Ámbito Financiero

El precio medio de los departamentos en GBA Oeste y Sur se ubica en USD 1.604 por m2, se mantiene estable en septiembre. En el tercer trimestre de 2024 subió 0.4% y acumula +0.5% en el año. El precio medio se ubica 28% por debajo del precio en GBA Norte (USD 2.220 por m2) y 31% por debajo del precio en CABA (USD 2.315 por m2). Actualmente se ubica 18.7% por debajo del máximo alcanzado en jul'19.

VENTA

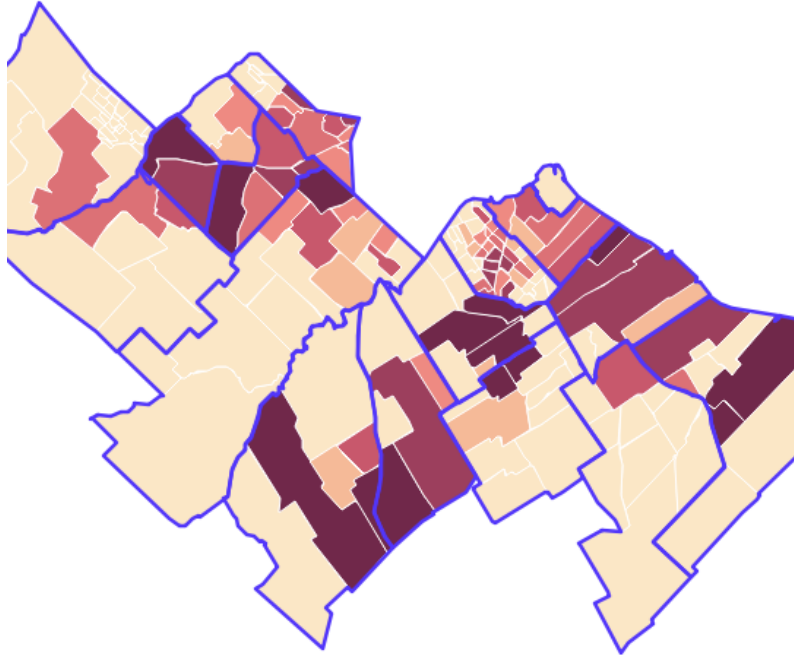
PRECIO SEGÚN MUNICIPIO DE GBA OESTE Y SUR



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
LOMAS DE ZAMORA	1,937	-0.1%	0.5%
ALMIRANTE BROWN	1,898	-0.1%	-0.5%
EZEIZA	1,812	0.1%	0.7%
ITUZAINGÓ	1,744	1.6%	3.8%
QUILMES	1,740	-0.1%	-0.9%
BERAZATEGUI	1,648	-1.1%	-0.8%
GBA OESTE	1,604	0.0%	-0.1%
LANÚS	1,557	-0.1%	-1.6%
LA MATANZA	1,554	-0.1%	-3.3%
ESTEBAN ECHEVERRÍA	1,538	-0.1%	2.1%
MORÓN	1,537	-0.3%	1.9%
AVELLANEDA	1,486	0.2%	2.5%
TRES DE FEBRERO	1,408	0.4%	-1.4%
FLORENCIO VARELA	1,394	0.6%	-5.6%
MERLO	1,370	0.6%	5.7%
MORENO	1,276	-0.2%	2.0%
HURLINGHAM	1,119	-2.0%	3.3%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



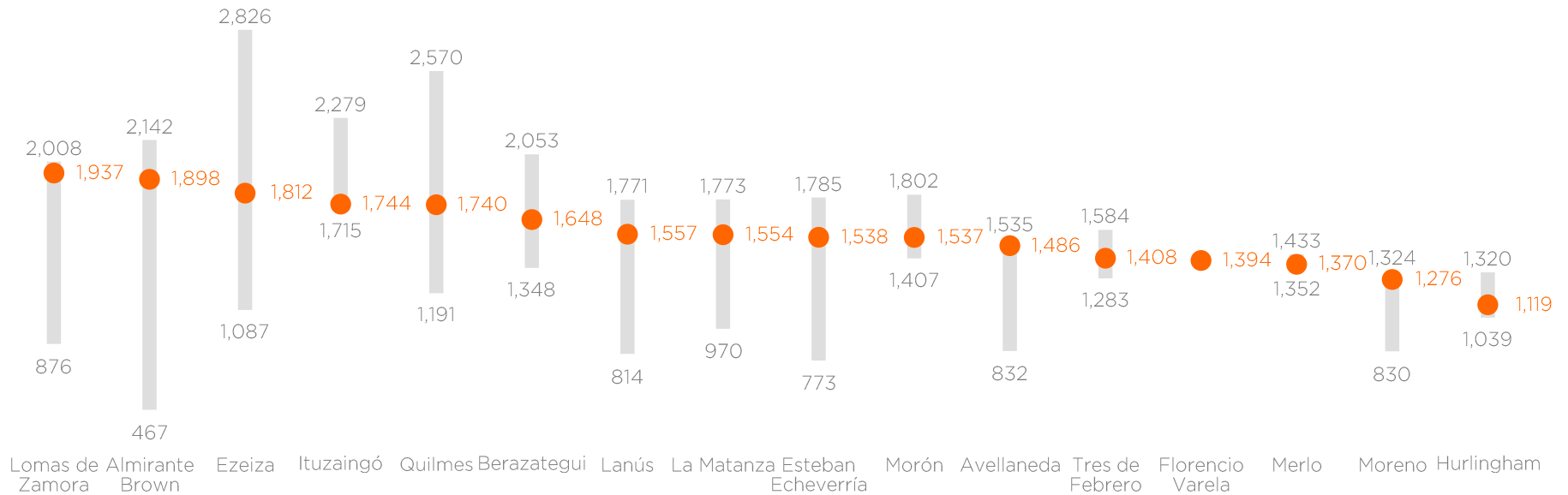
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	TRISTÁN SUÁREZ	2,826
	DON BOSCO	2,570
	VILLA UDAONDO	2,279
ZONA MEDIA	SÁENZ PEÑA	1,575
	SAN ANTONIO DE PADUA	1,433
	MERLO	1,352
	VILLA RAFFO	1,308
	TURDERA	1,189
MENOR PRECIO	EL JAGÜEL	773
	DON ORIONE	617
	SAN JOSE	467

Tristán Suárez es el barrio más caro con un precio medio de USD 2.826 por m2. San José es el más económico.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE GBA OESTE Y SUR

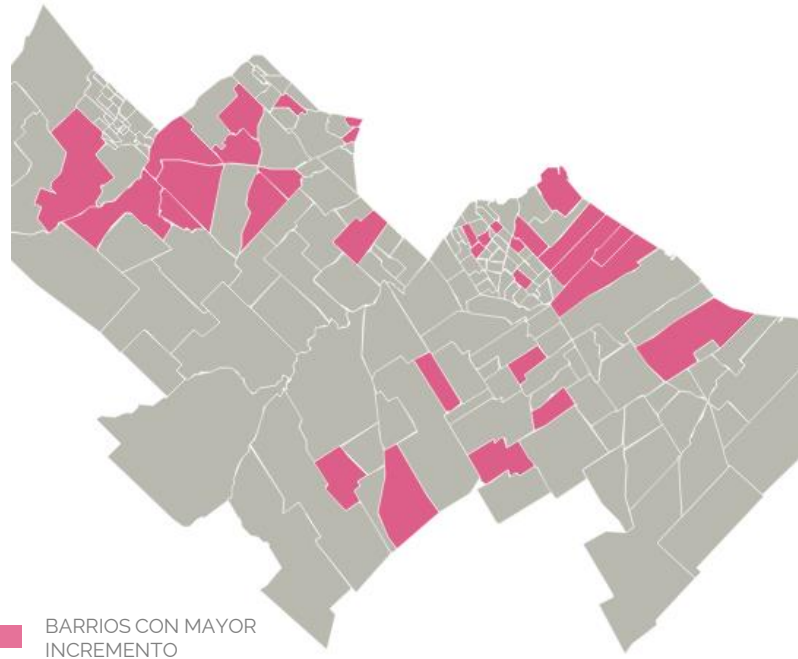
PRECIOS MEDIOS DE LOS **MUNICIPIOS**. PRECIOS MEDIOS DE BARRIOS CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



Lomas de Zamora es el municipio con mayor precio medio. Ezeiza es el municipio con mayor amplitud de precio.
 Hurlingham se mantiene como el municipio con menor precio medio.

VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	CANNING	23.5%
	LA UNIÓN	20.7%
	DON BOSCO	13.4%
ZONA MEDIA	LUIS GUILLÓN	3.5%
	SAN JUSTO	0.6%
	BURZACO	-0.3%
	VILLA SARMIENTO	-1.7%
	LOS TALLERES	-3.7%
MAYOR DESCENSO	TURDERA	-19.3%
	SAN JOSE	-20.1%
	VILLA PROGRESO	-26.1%

El 46% de los barrios registra suba de precio interanual. El 54% mantiene retroceso de precio. Villa Progreso es el barrio de mayor descenso de precio: -26.1%

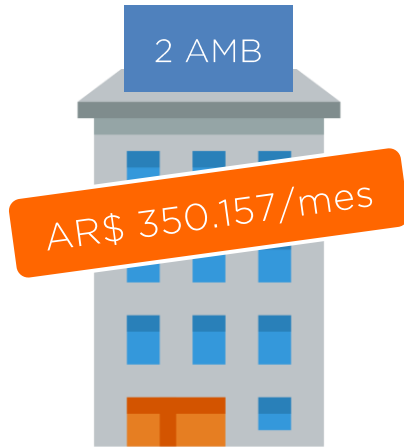
02

PRECIOS ALQUILER

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

ALQUILER

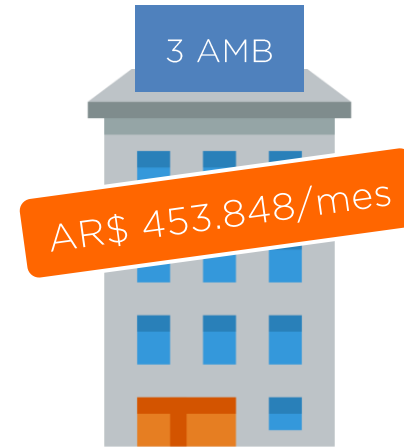
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 7.003 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 6.260 \$/M2/MES

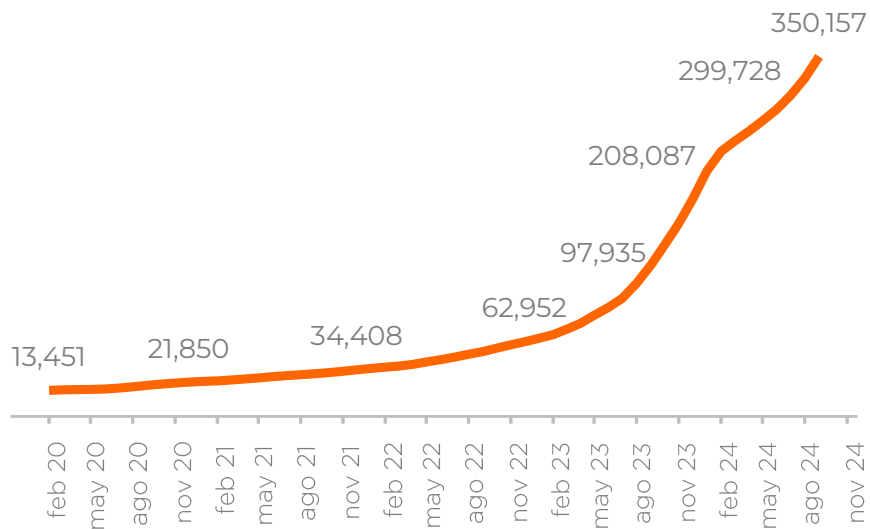
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 350.157 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 453.848 pesos por mes.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE MUNICIPIOS SELECCIONADOS. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	3.5%	101.6%	209.0%
GBA OESTE INDEX	5.7%	68.3%	148.7%

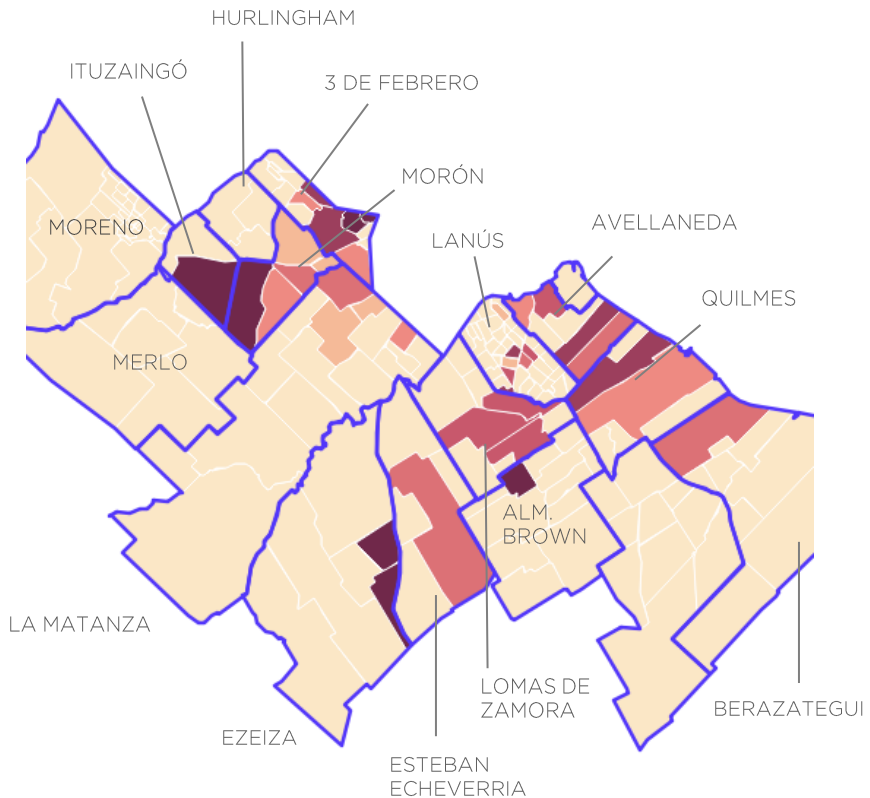
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Nota: Promedio expone precio medio de Pilar, Tigre, San Isidro y Vicente López

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes en municipios relevados se ubica en \$ 350.157 por mes, sube 5.7% en septiembre. En T3 2024 se aceleró el incremento de precio: subió 16.8% vs +12.2% en T2 2024. En 2024 acumula +68.3%, por debajo de la inflación. El precio medio en GBA Oeste y Sur es 26% inferior al de GBA Norte (\$ 473.179 por mes) y 31% inferior al de CABA (\$ 507.422 por mes).

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

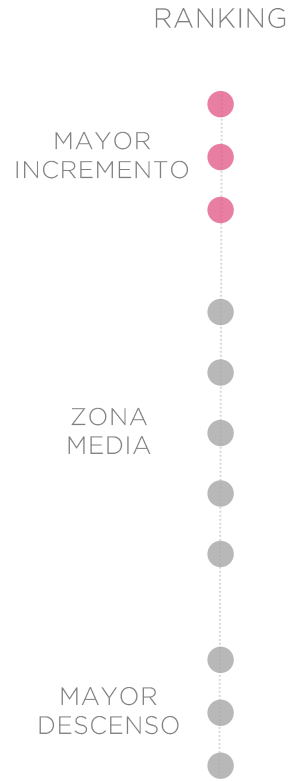
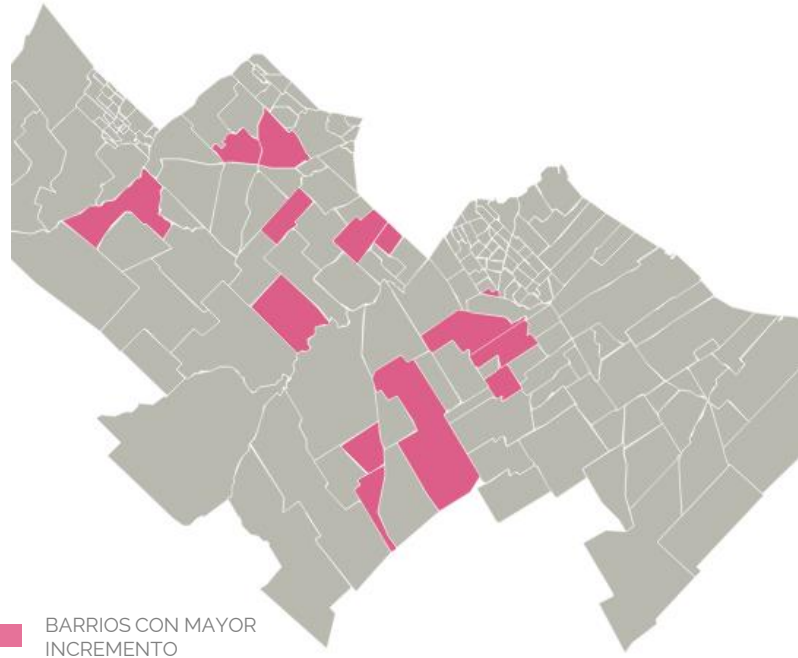


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	CANNING	468,639
	EZEIZA	429,045
	SÁENZ PEÑA	414,377
ZONA MEDIA	BERNAL	379,198
	AVELLANEDA	369,455
	WILDE	366,549
	CIUDADELA	354,869
	EL PALOMAR	332,394
MENOR PRECIO	MERLO	278,979
	LA TABLADA	258,468
	GREGORIO DE LAFERRERE	251,490

Canning es el barrio con oferta más cara, \$ 468.639 por mes. Gregorio de Laferrere es el más económico, \$ 251.490 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
LA TABLADA	330.8%
GREGORIO DE LAFERRERE	303.2%
ADROGUÉ	248.2%
MERLO	190.4%
ITUZAINGÓ	156.2%
HAEDO	148.3%
MORENO	142.9%
RAMOS MEJÍA	131.0%
WILDE	100.8%
VILLA SARMIENTO	90.8%
SÁENZ PEÑA	88.7%

La Tablada es el barrio con mayor incremento interanual, +330.8%. Sáenz Peña es el de menor incremento, +88.7%.

03

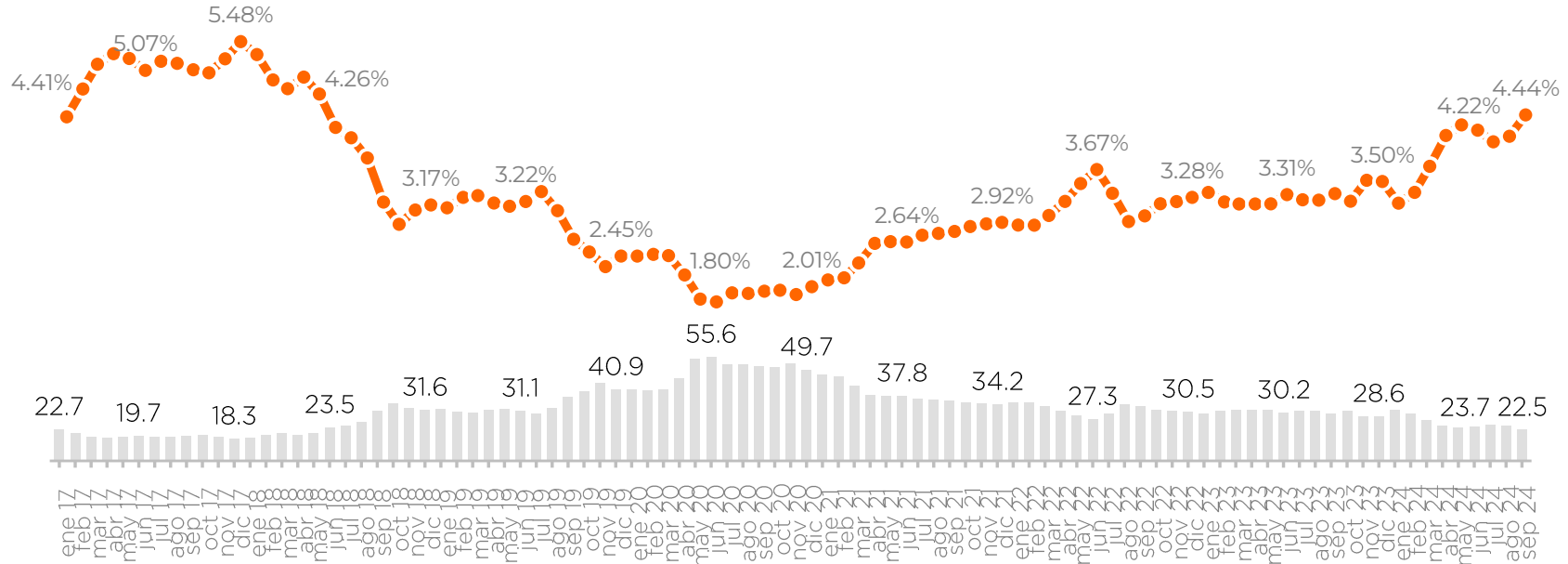
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Relación alquiler anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



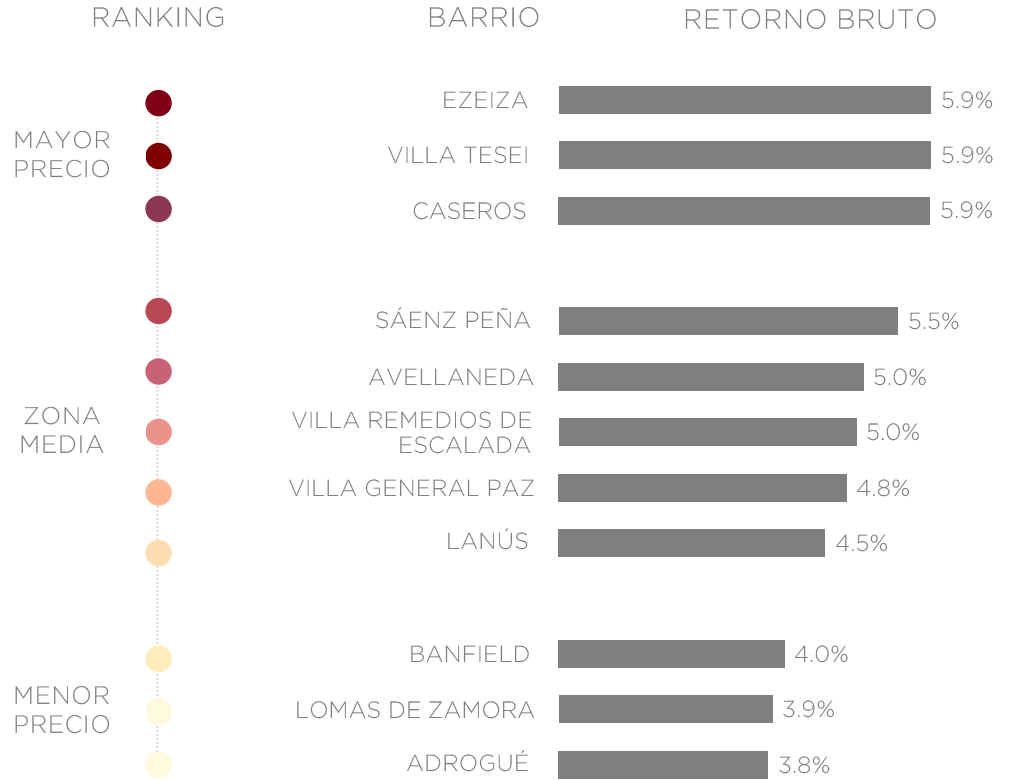
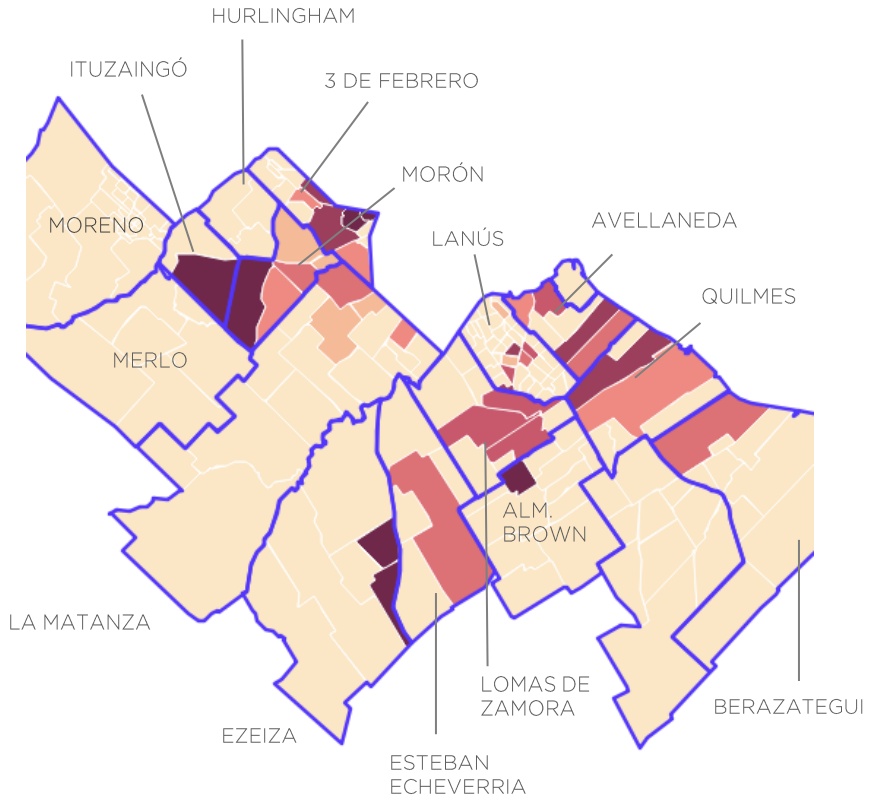
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSION

La relación alquiler/precio vuelve a subir y se ubica en 4.44% anual.

Se necesitan 22.5 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 25% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN BARRIO



Ezeiza es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Adrogué es el de menor retorno bruto.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO