



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
NOVIEMBRE 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio se mantiene estable en noviembre en USD 2.321 por m²

El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.321 por m², se mantiene estable en noviembre. En 2024 acumula +6.6%. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio en el año, los departamentos usados son los de menor incremento. Actualmente el precio medio se ubica 7.9% por arriba del mínimo registrado en junio 2023 pero 17.1% por debajo del máximo alcanzado en marzo 2019.

En octubre 2024 el volumen de escrituras fue 31% superior al mismo mes de 2023. El 16% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 3 veces más que hace un año atrás (5%).

ALQUILER

El precio medio sube 2.6% en el mes y acumula +61% en 2024

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 2.6% en noviembre y se ubica en \$ 538.324 por mes. En 2024 el precio acumula un incremento de 61%, 52 p.p. por debajo de la inflación. 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.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 962.726 por mes. Lugano es el más económico con \$ 383.381 por mes.

RENTABILIDAD

La rentabilidad sube y se ubica en 5.09% bruto anual

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 5.09% anual. Se necesitan 19.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 10.6% más de lo requerido un año atrás.

Lugano y Parque Avellaneda 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 2.439 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.341 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

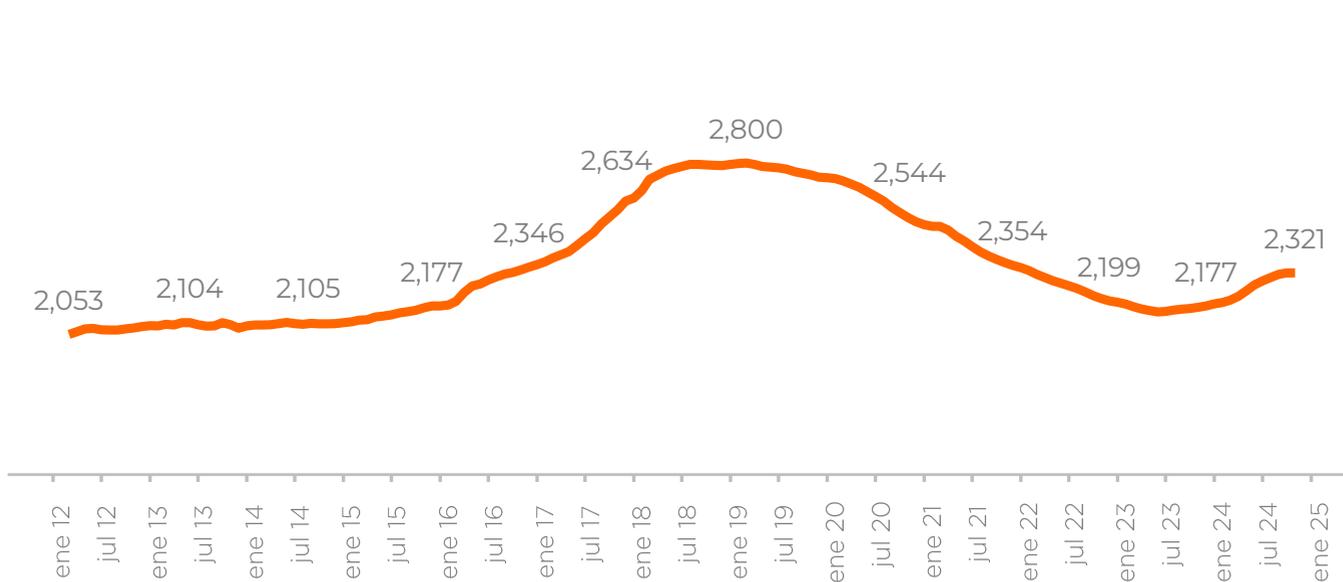
PRECIO 2.300 USD/M2

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 102 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 122 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 169 mil dólares.

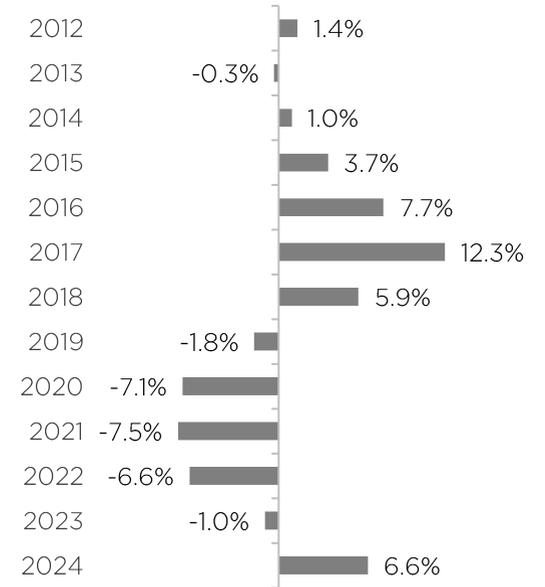
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

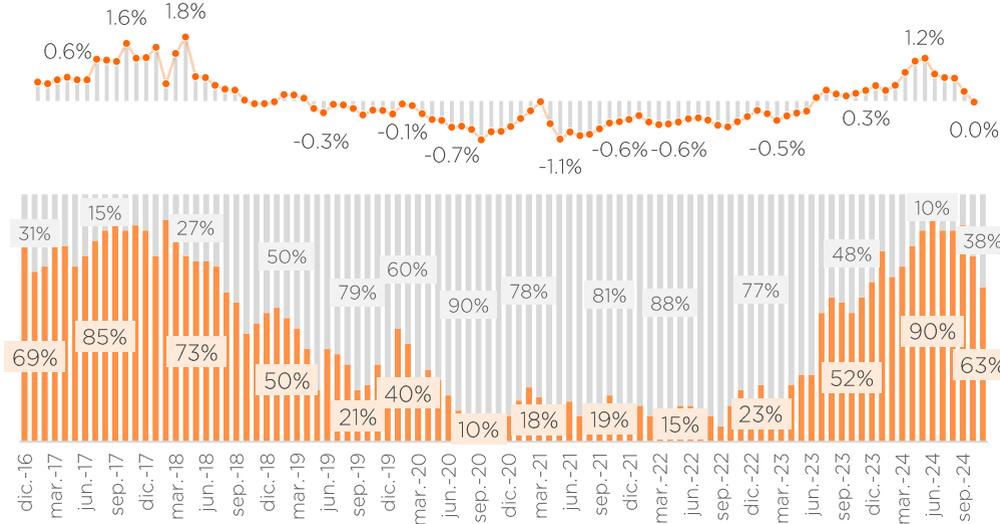


El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.321 por m2, se mantiene estable en noviembre. En 2024 acumula +6.6%. Los departamentos de pozo son los de mayor incremento de precio en el año, los departamentos usados son los de menor incremento. Actualmente el precio medio se ubica 7.9% por arriba del mínimo registrado en junio 2023 pero 17.1% 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

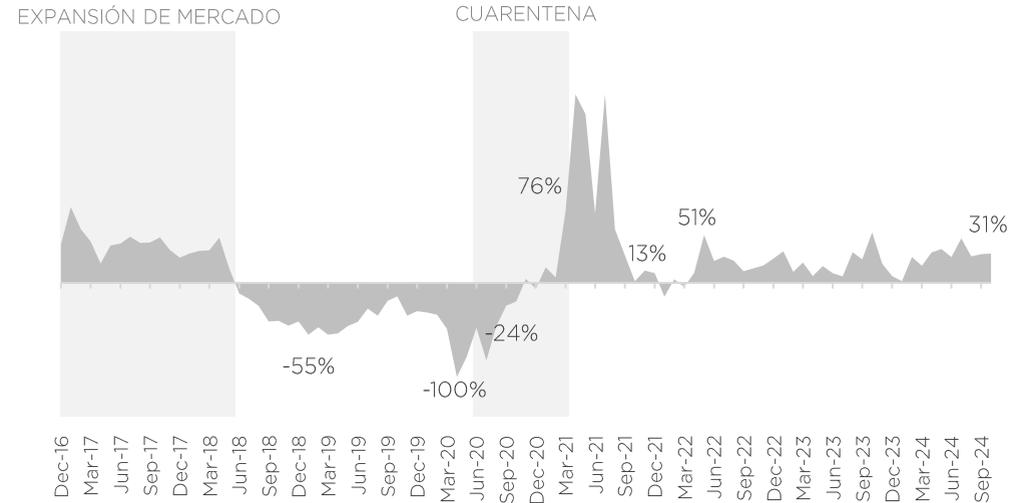


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

Hacia fines de 2022, el 20% de los barrios registraba suba mensual de precio. Desde entonces, este indicador creció hasta alcanzar 90% en junio 2024. Durante Q3 2024 retrocedió a 85%. En noviembre 2024 el 63% de los barrios registra suba de precio mensual.

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



Fuente: colegio de escribanos de CABA

En octubre 2024 el volumen de escrituras fue 31% superior al mismo mes de 2023. El 16% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 3 veces más que hace un año atrás (5%). En el acumulado 2024 las escrituras registran un incremento de 29% respecto al mismo periodo de 2023.

VENTA

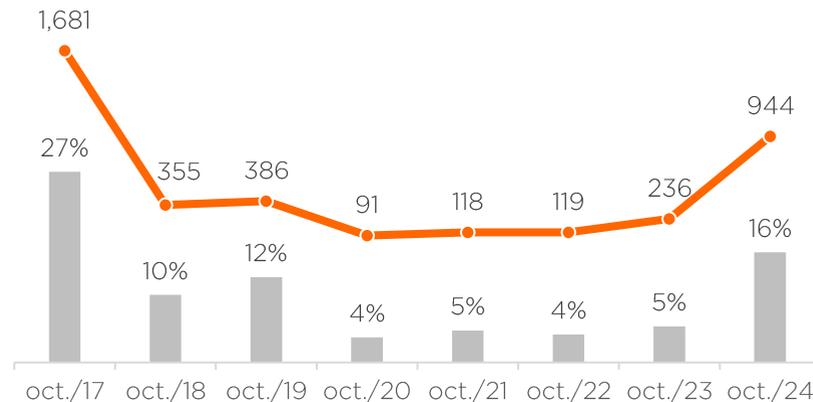
ESCRITURAS E HIPOTECAS BANCARIAS

VOLUMEN DE ESCRITURAS - MESES DE OCTUBRE



En octubre 2024 se realizaron 5.987 escrituras en CABA, 31% más que el mismo mes del año anterior. Es el mejor mes de octubre en términos de volumen desde 2017, cuando se registraron 6.152 escrituras.

VOLUMEN DE ESCRITURAS CON HIPOTECA - MESES DE OCTUBRE
% de escrituras con hipoteca bancaria

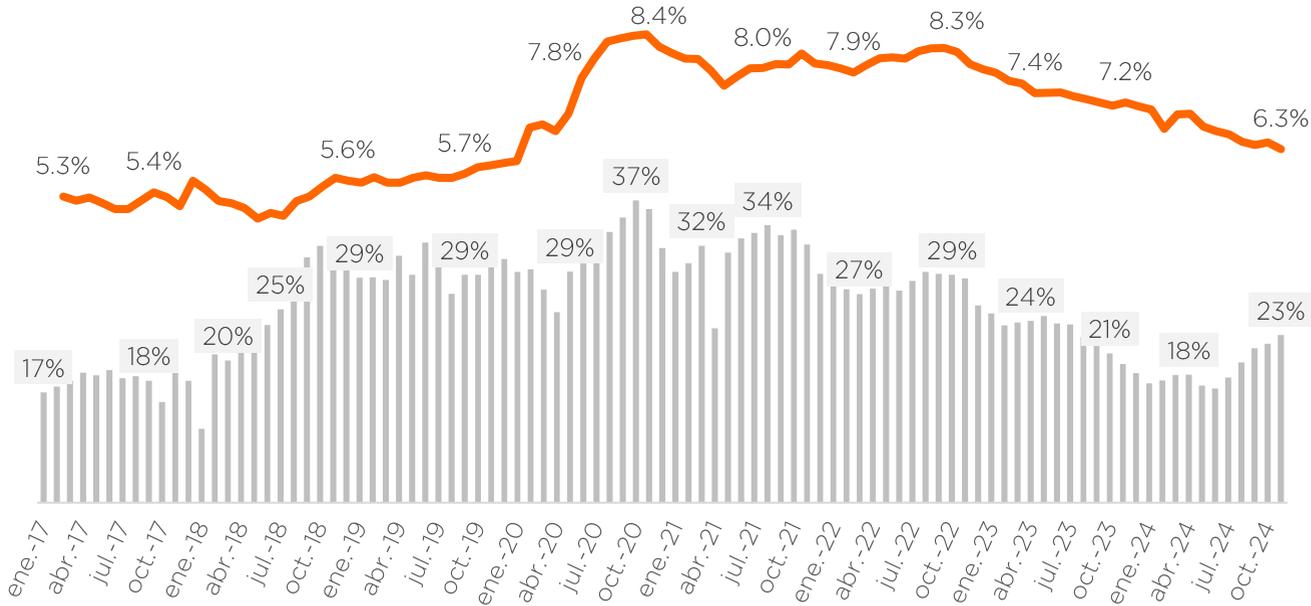


Desde fines de 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se mantuvo estable en niveles mínimos, entre el 3% y 6% del total. Sin embargo, a partir de julio de 2024, este volumen comenzó a crecer, representando en octubre el 16% del total de escrituras, 3 veces más que en octubre 2023 y un 34% más volumen que en septiembre 2024. La UVA en un escenario deflacionario ha permitido a los bancos ofrecer créditos hipotecarios apetitosos para un segmento más voluminoso de la sociedad.

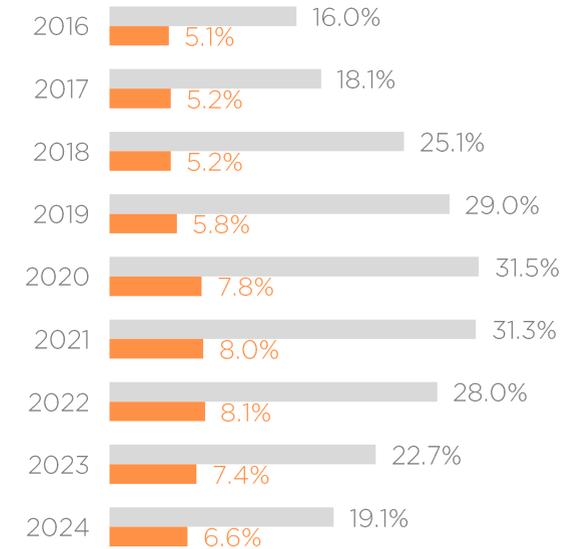
VENTA

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

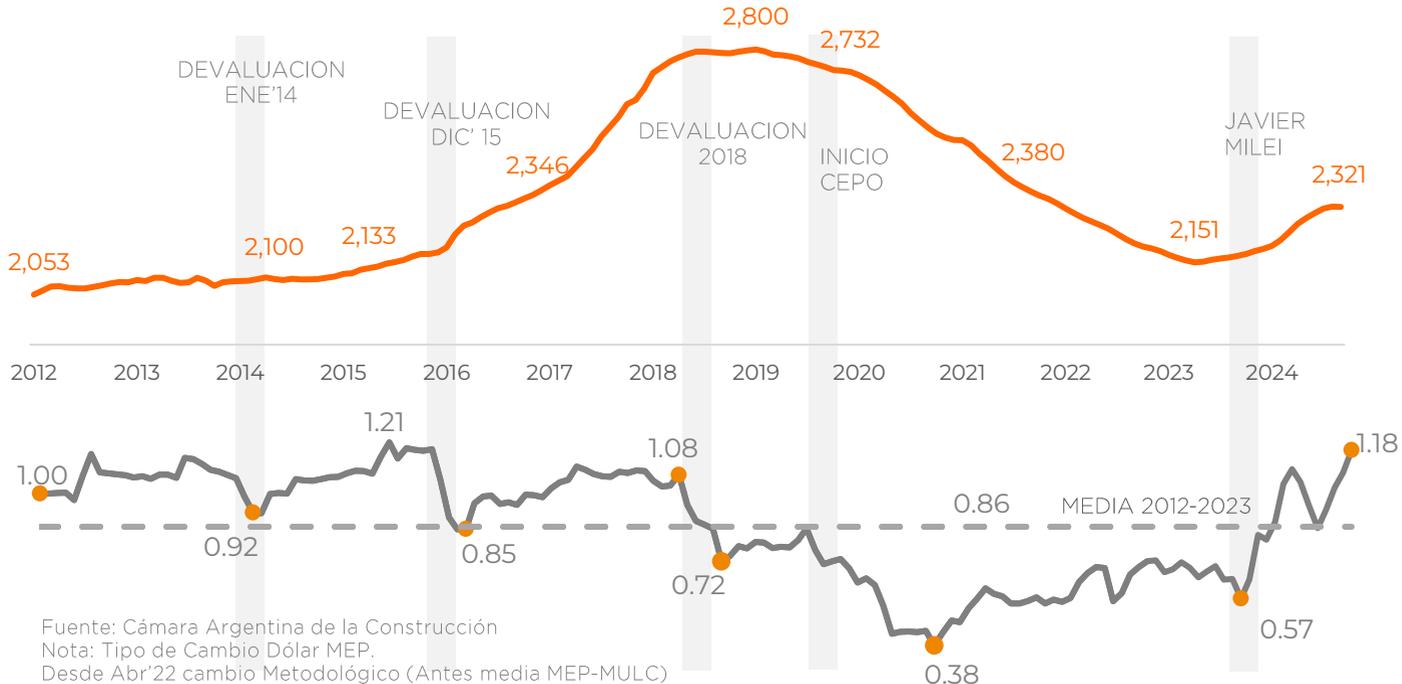


El volumen de deptos. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses vuelve a subir levemente y se ubica en 23% en noviembre. El descuento promedio efectuado retrocede a 6.3% en noviembre. La caída en el volumen de anuncios retasados y la baja del descuento promedio en 2024 son parte de los factores 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



VARIACIÓN 2024



FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

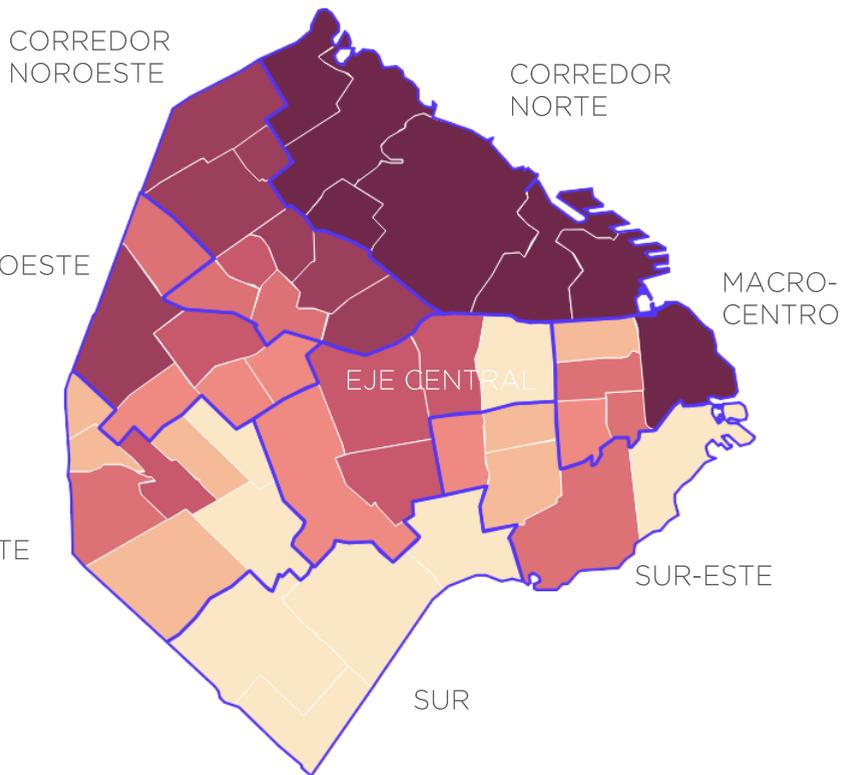
El costo de construcción medido en dólares sube 42.1% en 2024. Este aumento genera dos efectos principales: impulsa al alza los precios de las unidades en pozo y a estrenar y convierte a las unidades usadas en una opción más atractiva para los compradores, al presentarse como alternativas más accesibles frente al elevado incremento de precio de las propiedades nuevas.

Construir hoy cuesta 3.1 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 37.2% por arriba del promedio 2012-2023.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

VALORACIÓN
MES ANUAL

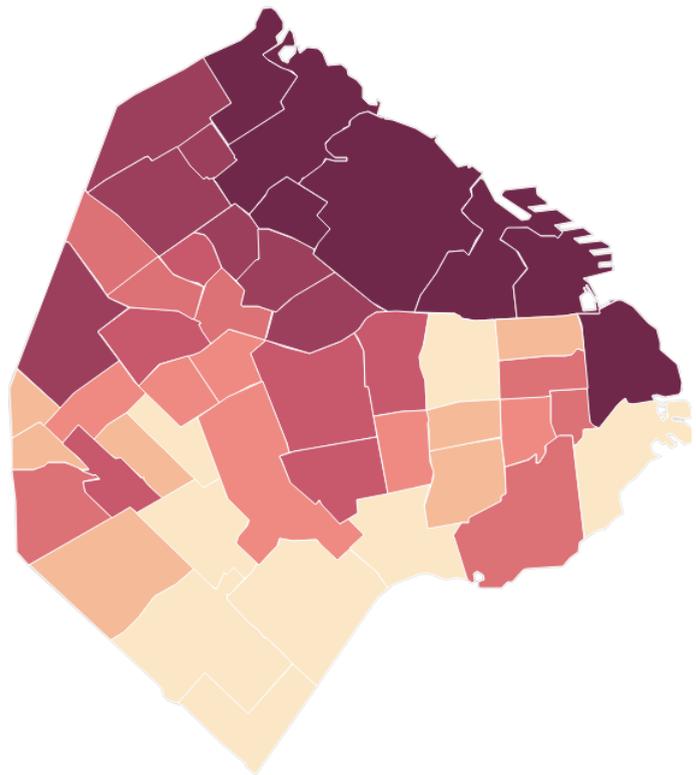


REGIÓN USD/M2

REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	2,971	-0.1%	7.6%
CORREDOR NOROESTE	2,421	0.3%	8.2%
CABA	2,321	0.0%	6.9%
MACROCENTRO	2,159	-0.4%	4.8%
NOROESTE	2,125	0.3%	6.1%
EJE CENTRAL	2,062	-0.3%	7.5%
SUR ESTE	1,845	-0.3%	5.8%
OESTE	1,800	0.2%	3.3%
SUR	1,178	1.0%	3.1%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING



BARRIO USD/M2

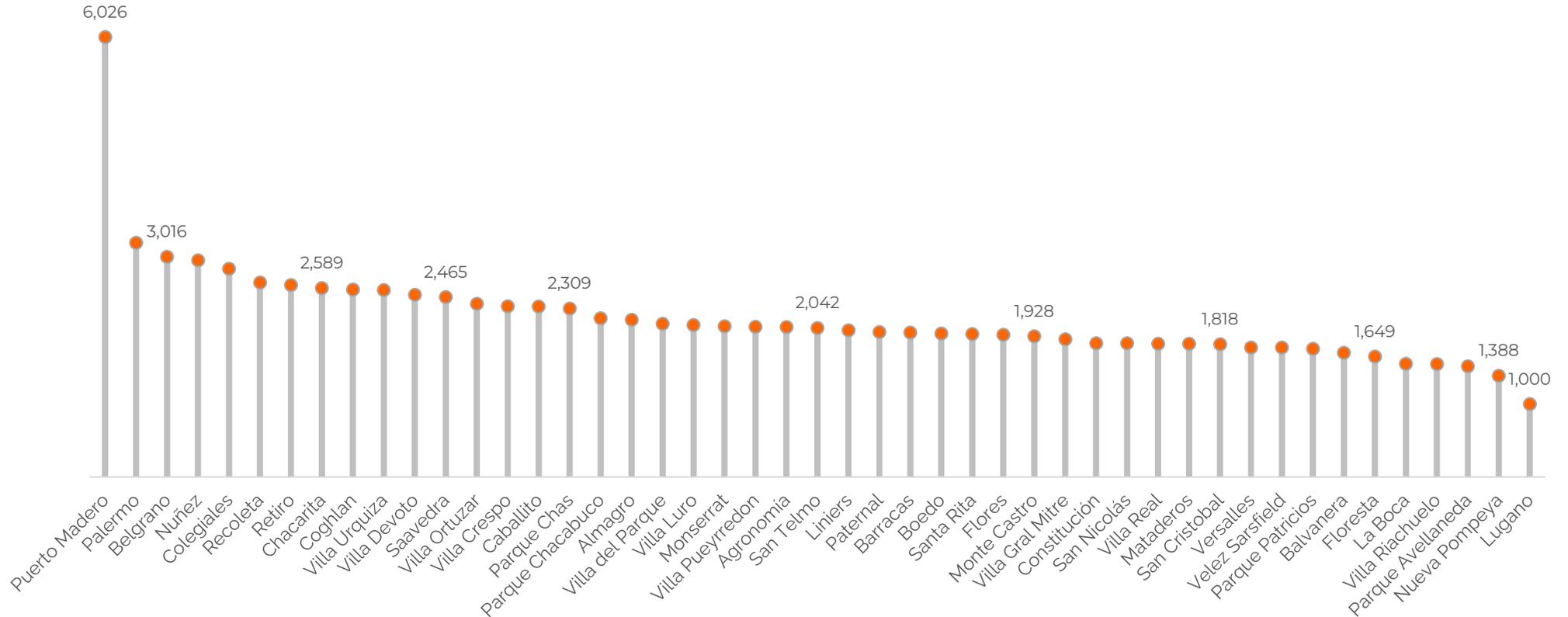
PUERTO MADERO	6,026
PALERMO	3,209
BELGRANO	3,016
SAAVEDRA	2,465
VILLA DEL PARQUE	2,099
SAN TELMO	2,042
BOEDO	1,966
MATADEROS	1,826
PARQUE AVELLANEDA	1,516
NUEVA POMPEYA	1,388
LUGANO	1,000

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.026 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.000 por m2.

VENTA

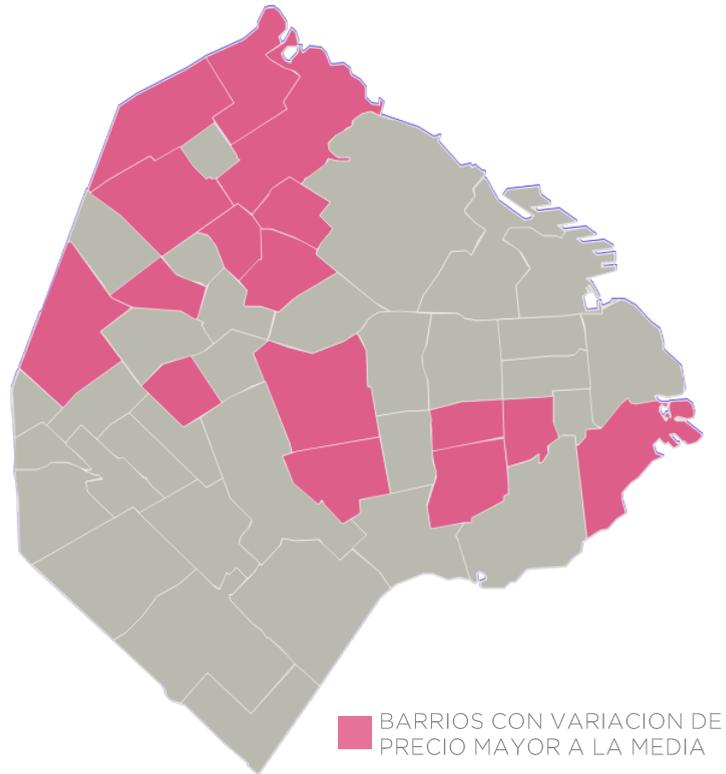
PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	NUÑEZ	12.1%
	COLEGALES	11.8%
	SAN CRISTOBAL	10.5%
ZONA MEDIA	VILLA URQUIZA	8.9%
	VILLA CRESPO	7.1%
	VILLA GRAL MITRE	5.8%
	VILLA RIACHUELO	5.1%
	VELEZ SANSFIELD	4.0%
	MAYOR BAJA	BARRACAS
LUGANO		0.4%
VERSALLES		-5.4%

El 98% de los barrios registra suba 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



\$ 454.375/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 10.818 \$/M2/MES



\$ 538.324/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 10.254 \$/M2/MES



\$ 725.189/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

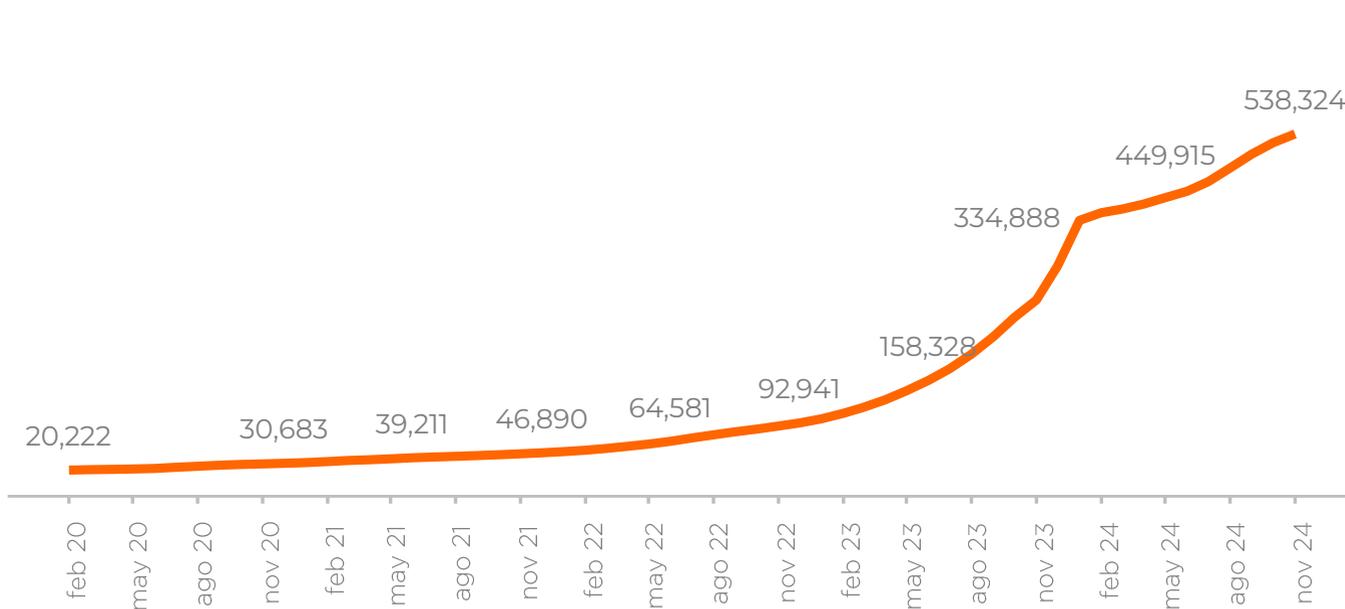
PRECIO 9.867 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 454.375 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 538.324 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 725.189 por mes.

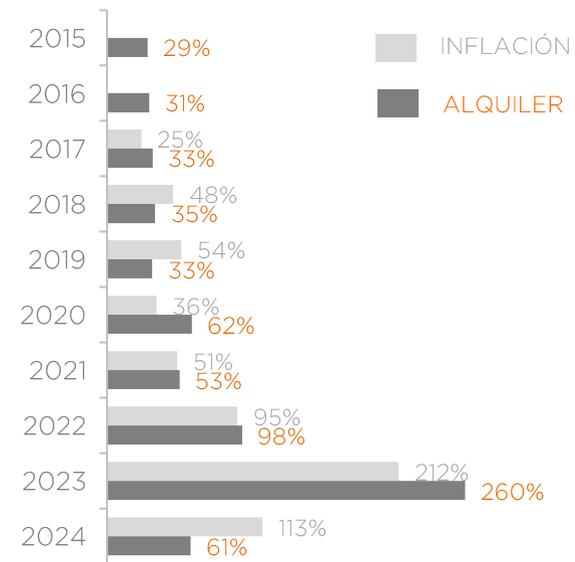
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



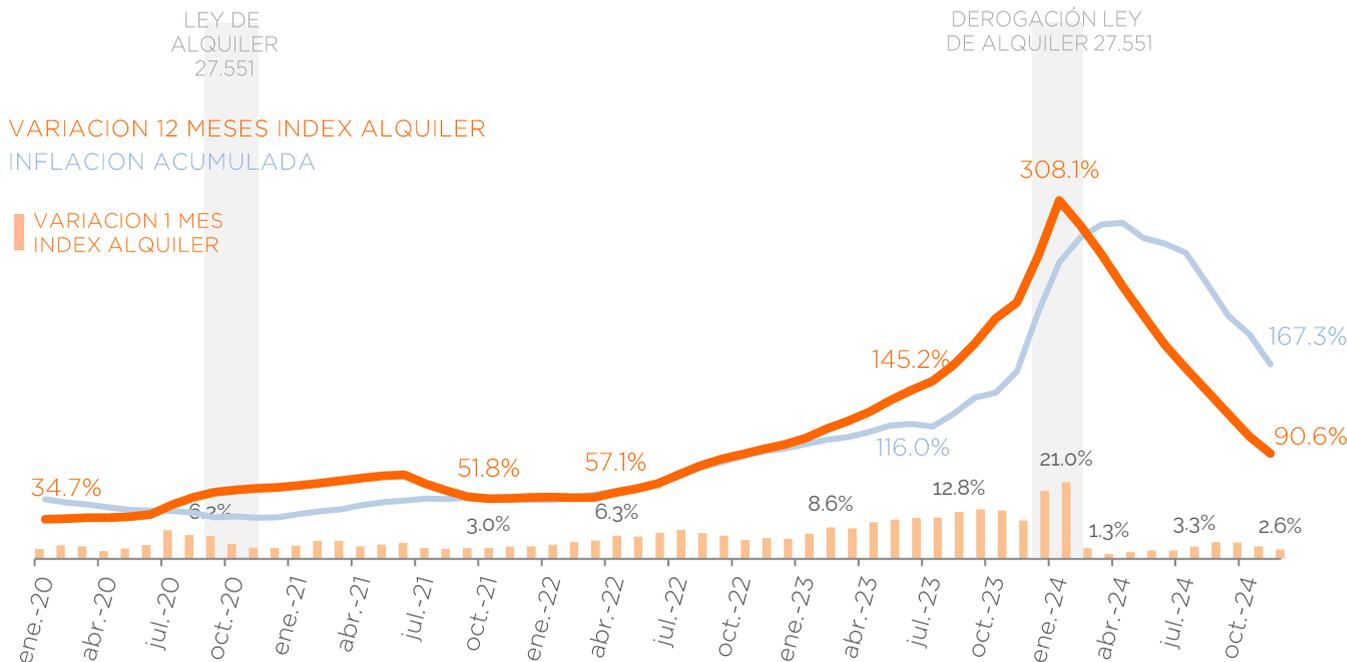
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 2.6% en noviembre y se ubica en \$ 538.324 por mes. En 2024 el precio acumula un incremento de 61%, 52 p.p. por debajo de la inflación. 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

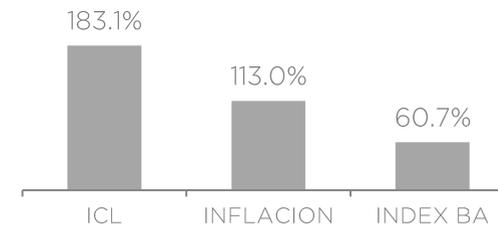


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2024



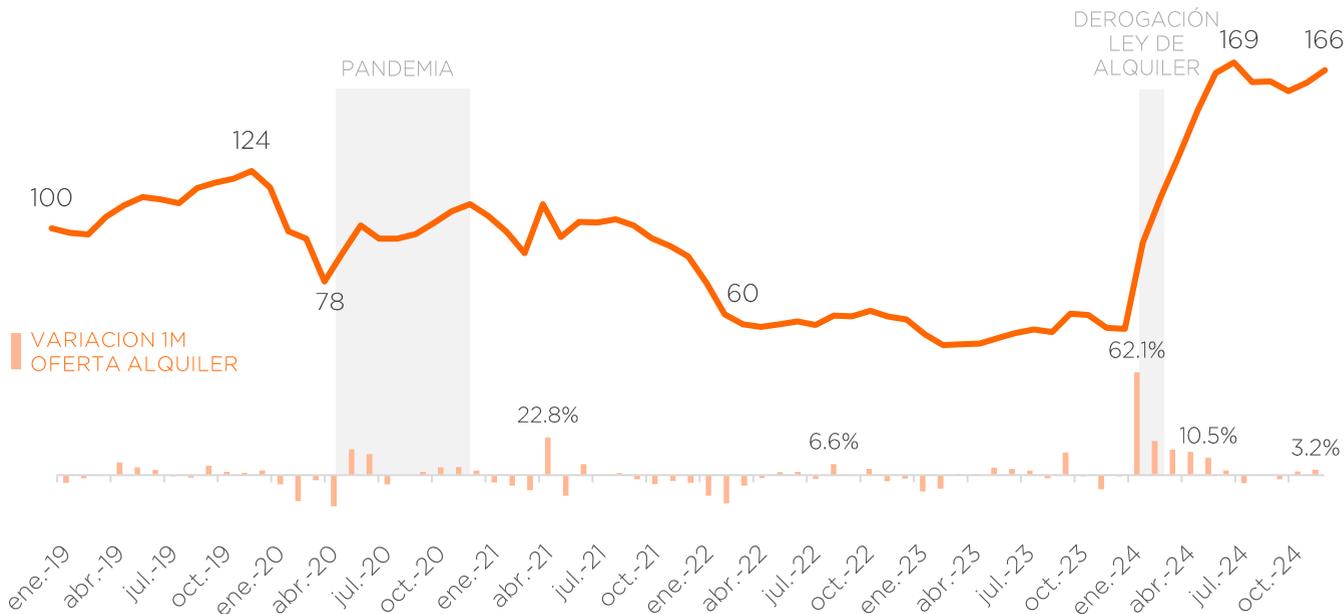
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, y actualmente se ubica en +2.6% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 90.6% en los últimos doce meses. Avanzan por debajo de la inflación (167.3%) y del ajuste del ICL (213.5%).

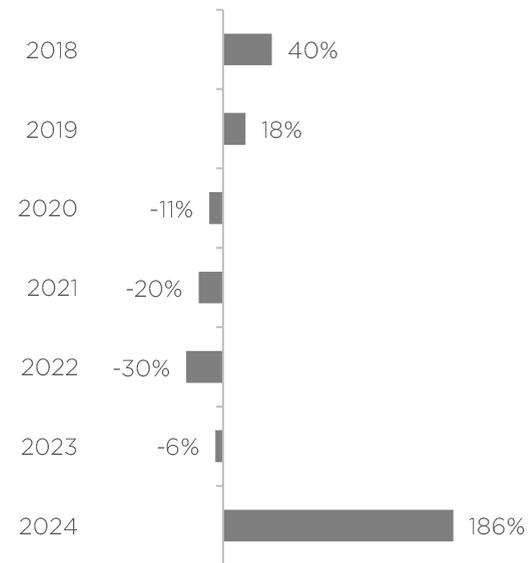
ALQUILER

OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



VARIACIÓN ANUAL

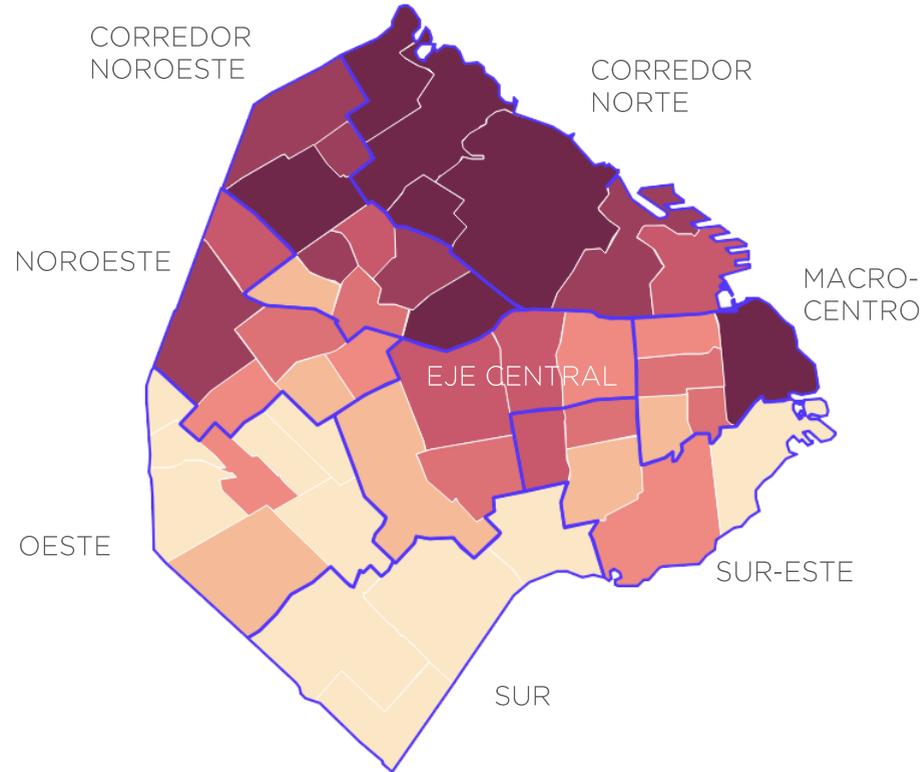


Desde la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. Desde entonces el crecimiento de la oferta se moderó. En noviembre crece 3.2%. El volumen de oferta actual es 3.2 veces superior al registrado en feb'23.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

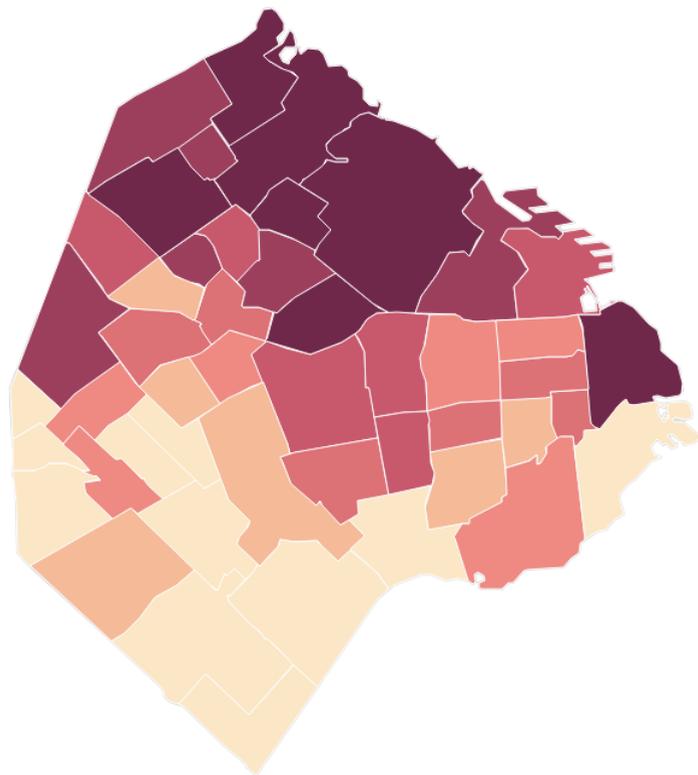
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES ANUAL
CORREDOR NORTE	582,461	2.3% 40.6%
CORREDOR NOROESTE	558,410	2.3% 52.5%
CABA	538,324	2.6% 90.6%
MACROCENTRO	517,332	1.8% 80.9%
NOROESTE	513,069	2.8% 69.6%
EJE CENTRAL	512,698	2.7% 65.2%
SUR ESTE	497,642	3.3% 91.4%
OESTE	476,349	3.6% 72.9%

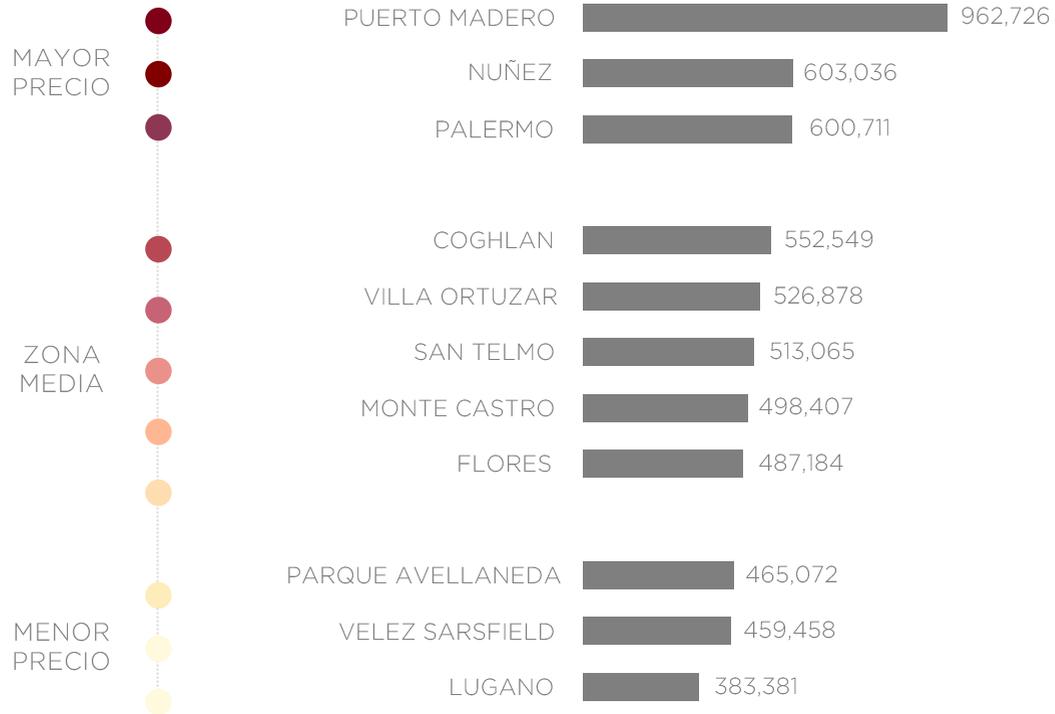
ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

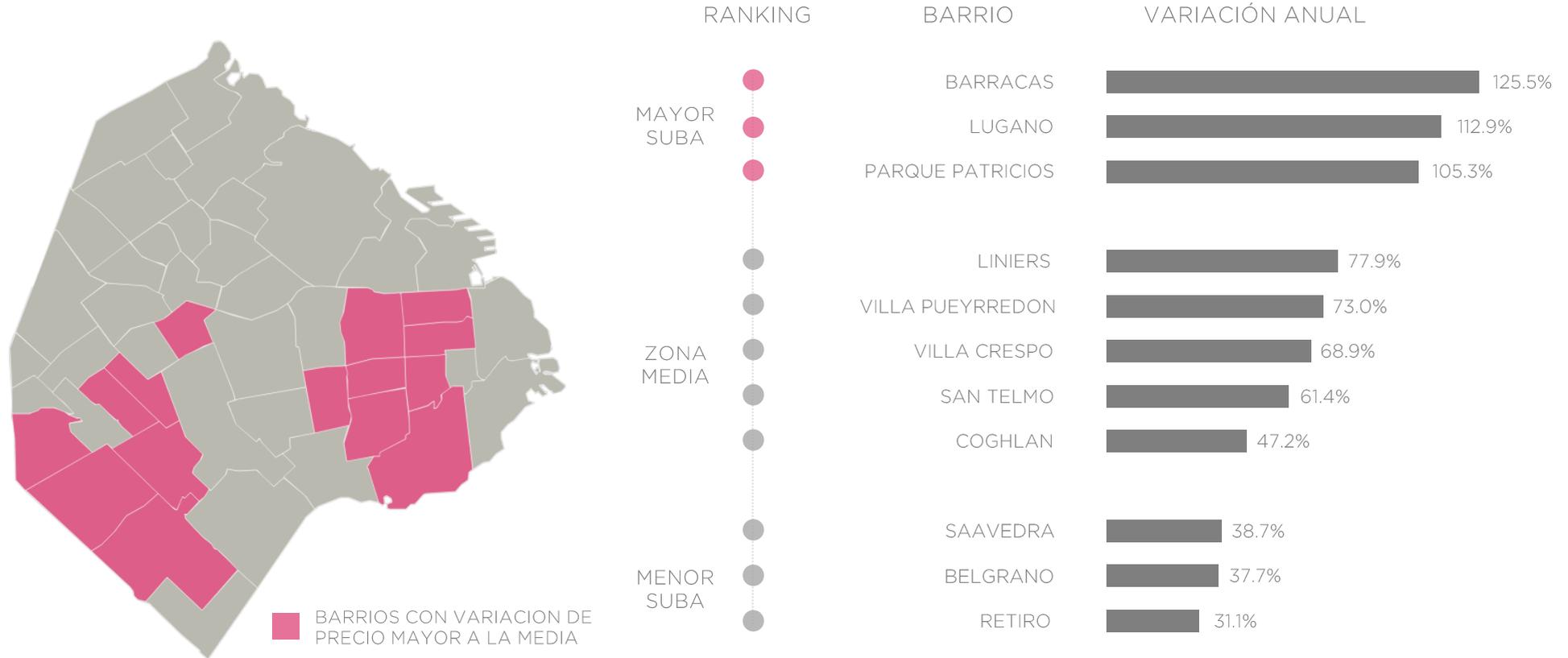
BARRIO ARS/MES



Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 962.726 por mes. Lugano es el más económico con \$ 383.381 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Barracas y Lugano son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Retiro es el de menor incremento.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

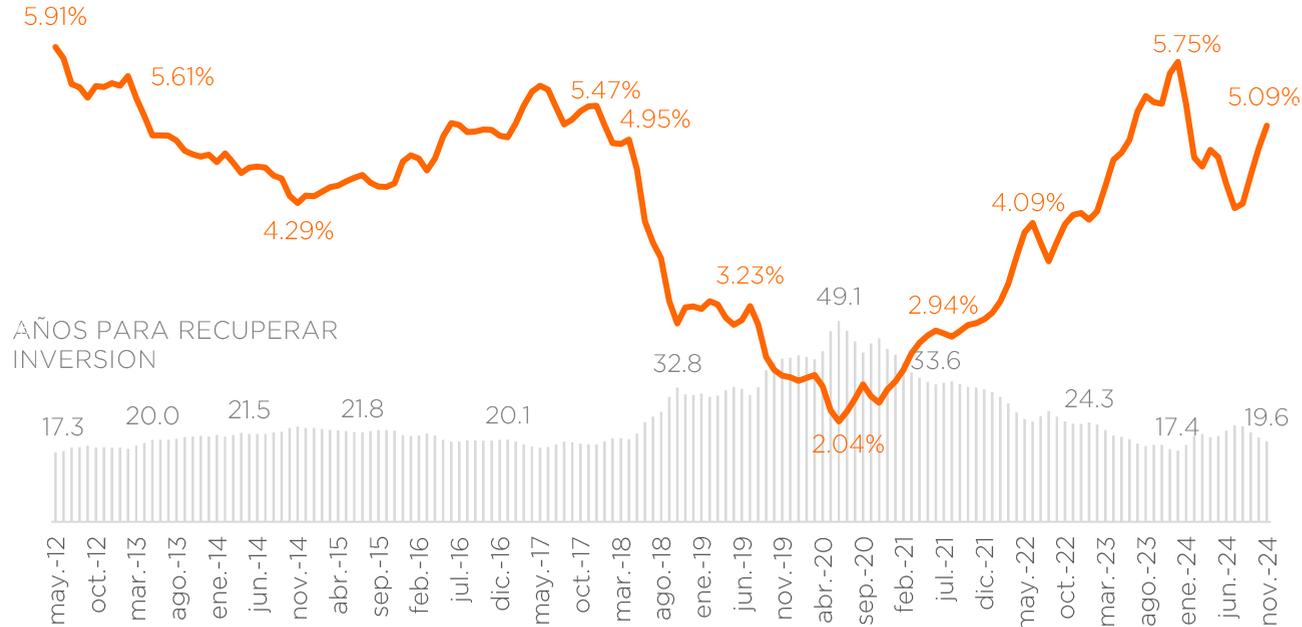
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

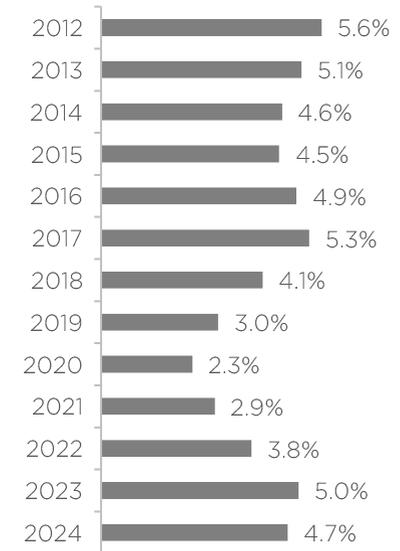
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

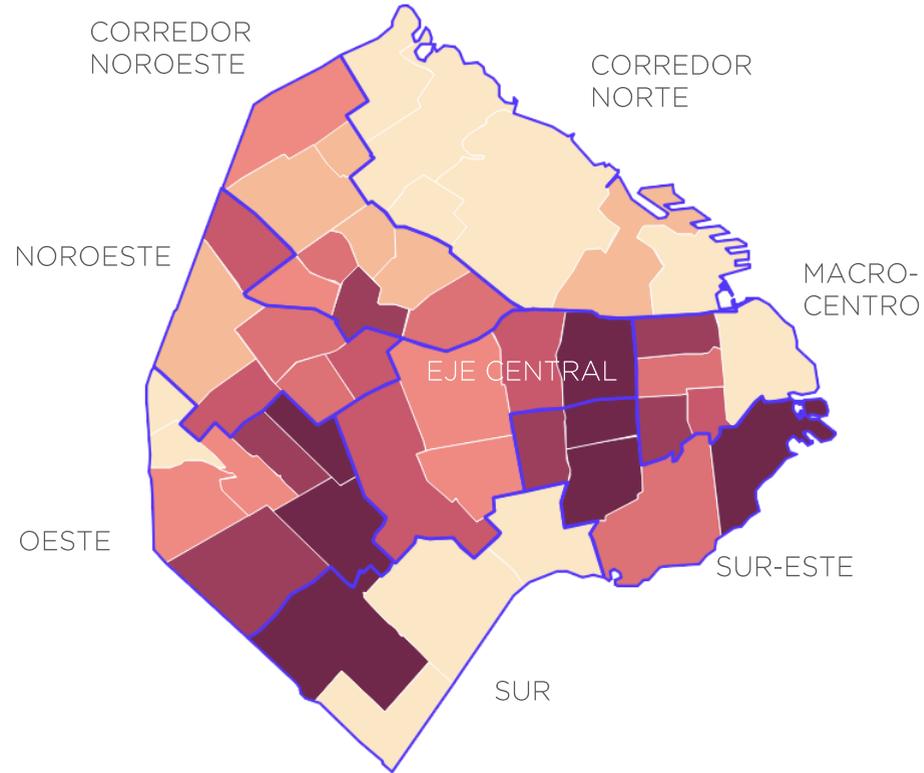


La relación alquiler/precio sube y se ubica en 5.09% anual.

Se necesitan 19.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 10.6% más de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

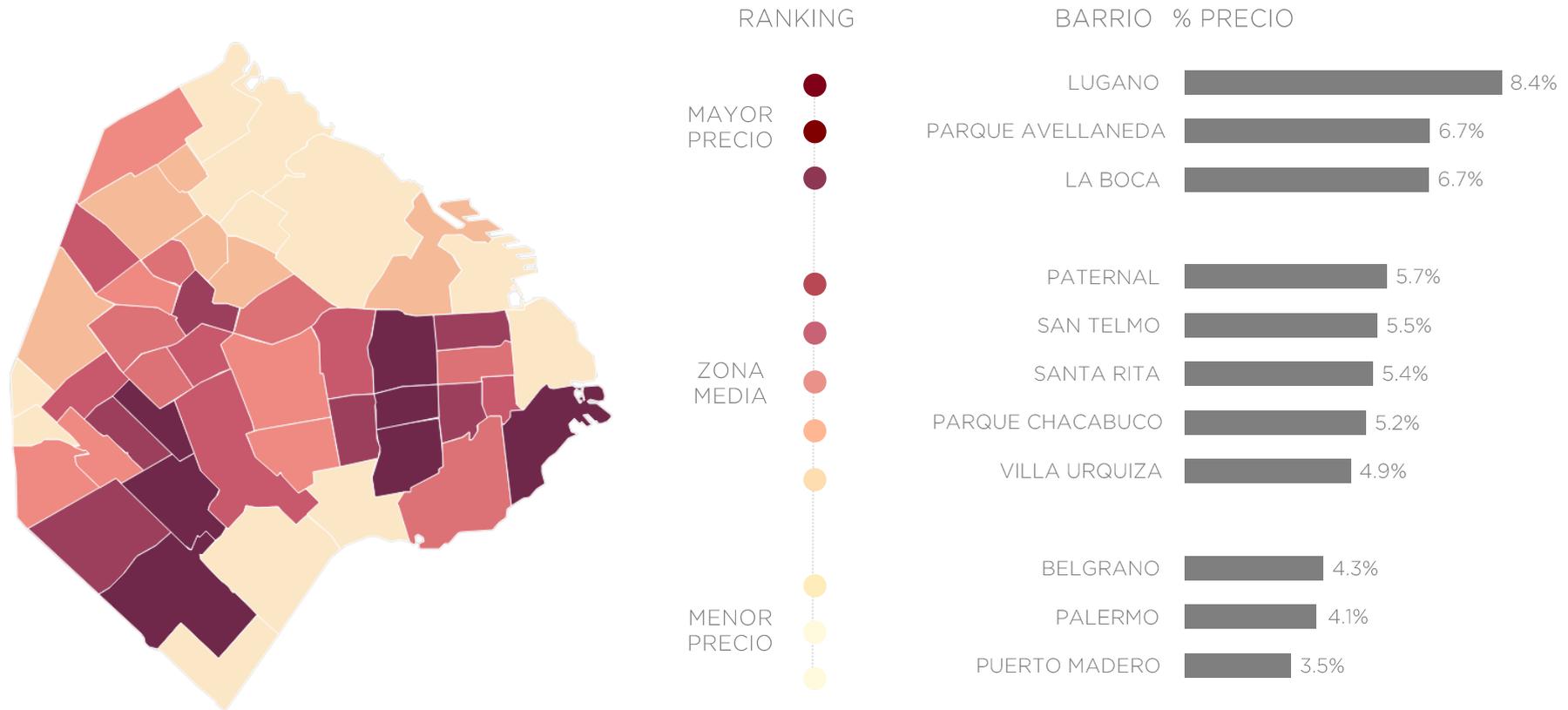
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
SUR ESTE	5.9%	▲	▲
OESTE	5.8%	▲	=
MACROCENTRO	5.6%	▲	▲
EJE CENTRAL	5.5%	▲	▼
NOROESTE	5.3%	▲	▼
CABA	5.1%	▲	▼
CORREDOR NOROESTE	5.0%	▲	▼
CORREDOR NORTE	4.3%	▲	▼

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Lugano y Parque Avellaneda 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