



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
MAYO 2024

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

El incremento de precio se acelera: registra +1.1% en mayo

El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.243 por m<sup>2</sup>. En mayo el incremento continúa acelerándose: sube 1.1% en el mes, luego de registrar +0.8% en abril y +0.4% en marzo. En 2024 los precios acumulan suba de 3.0%. Desde julio 2023 (cambio de tendencia), los precios acumulan +4.2%. Los departamentos a estrenar son los que registran mayores subas.

En mayo de 2024 el 85% de los barrios registra suba de precio mensual.

### ALQUILER

Sube 2.3% en mayo, acumula 31% en 2024, 46 p.p. por debajo de la inflación

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 440.072 por mes, sube 2.3% en mayo. En 2024 el precio acumula un incremento de 31%, por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 46%. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio en 2024. El precio actual es 3.1 veces mayor que hace 1 año atrás (+209%). La oferta de alquiler crece 10.5% en mayo.

San Telmo y Parque Avellaneda son los barrios con mayor incremento interanual. Palermo es el de menor incremento.

### RENTABILIDAD

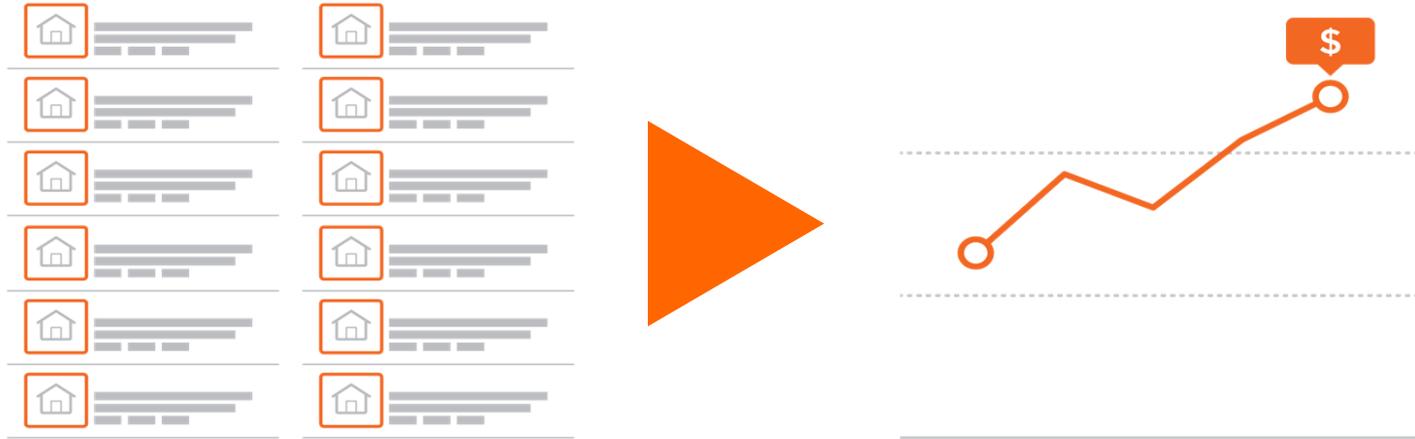
La rentabilidad se ubica en 4.77% bruto anual, retrocediendo por 5° mes.

La relación alquiler/precio se ubica en 4.77% anual. Se necesitan 21.0 años de alquiler para recuperar la inversión, 1.0% 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 2.362 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.264 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

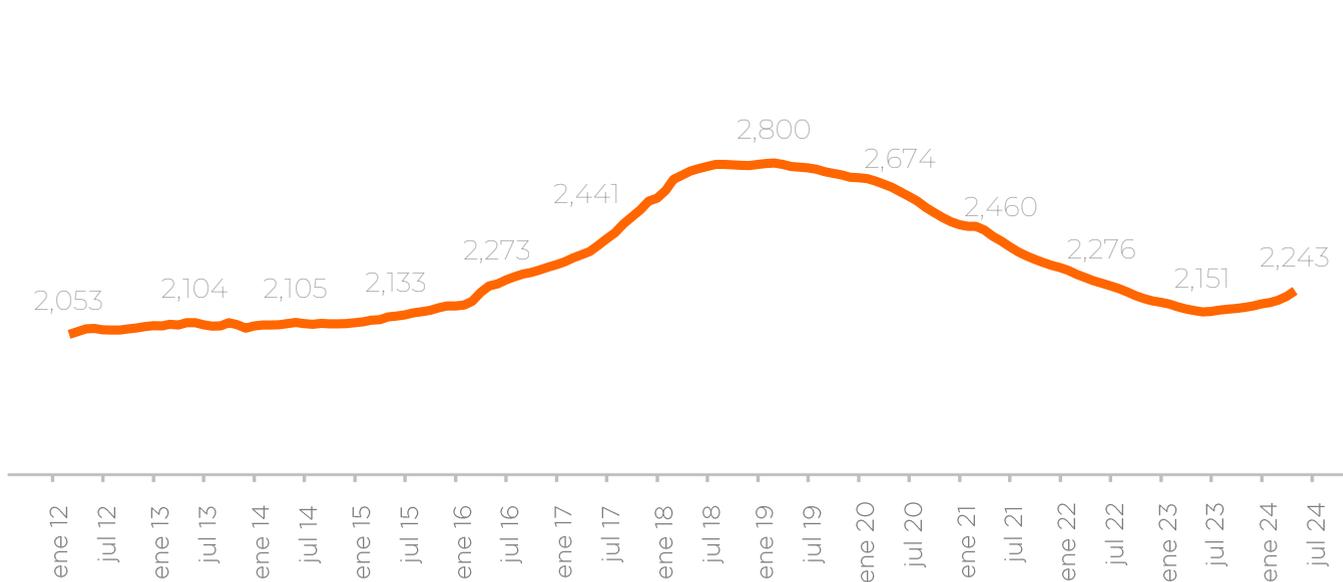
PRECIO 2.222 USD/M2

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 99 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 118 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 163 mil dólares.

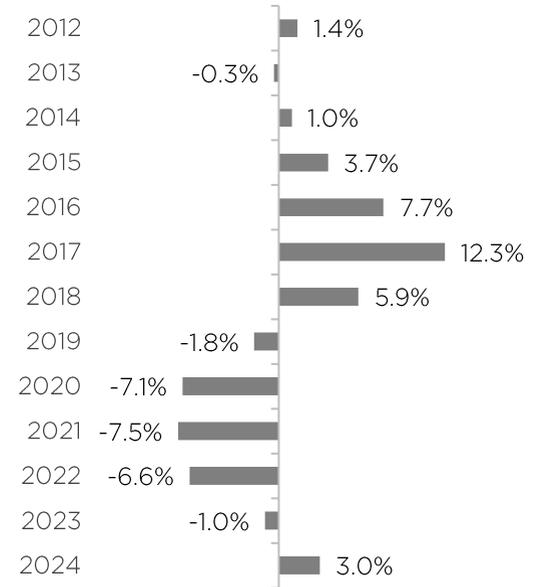
# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

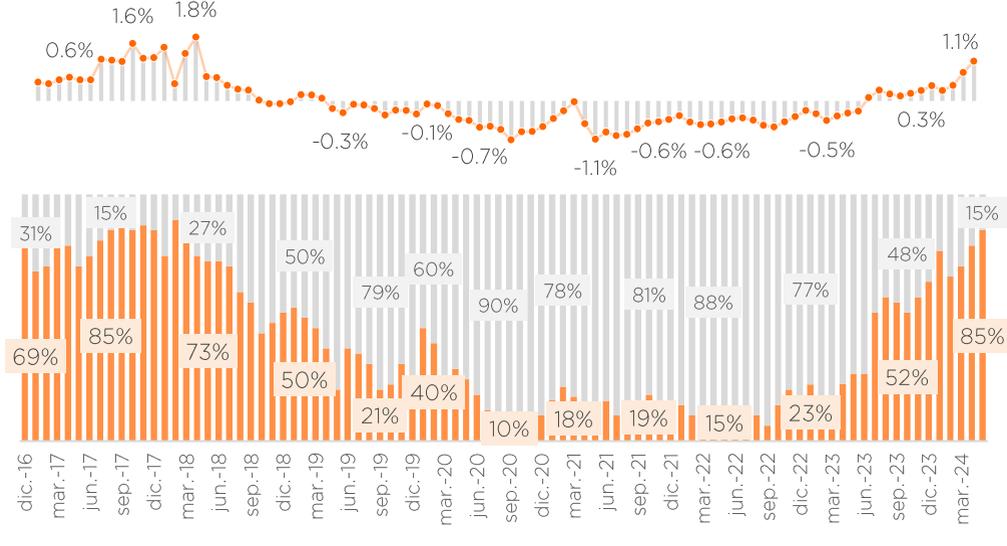


El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.243 por m2. En mayo el incremento continúa acelerándose: sube 1.1% en el mes, luego de registrar +0.8% en abril y +0.4% en marzo. En 2024 los precios acumulan suba de 3.0%. Desde julio 2023 (cambio de tendencia), los precios acumulan +4.2%. Los departamentos a estrenar son los que registran mayores subas.

# VENTA

## PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD

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

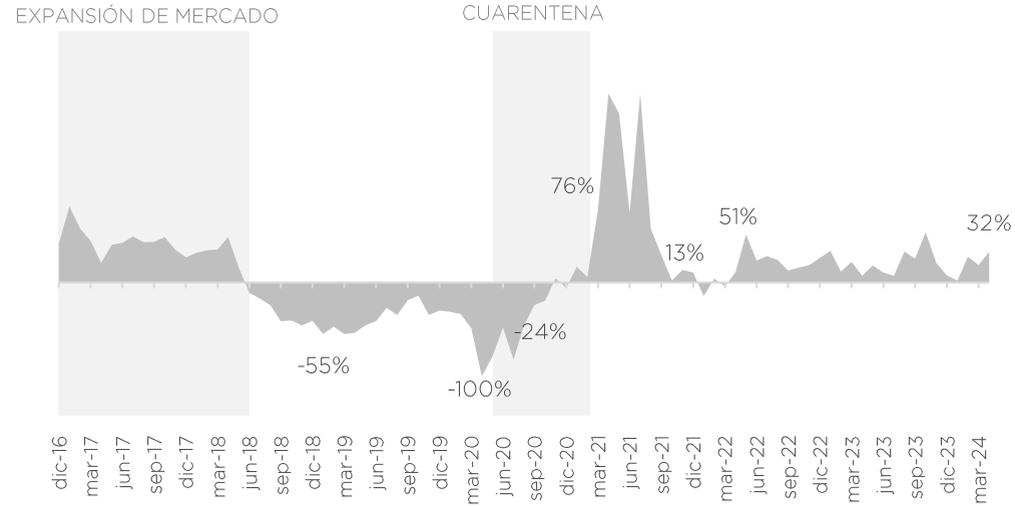


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

Durante el primer semestre de 2023 el 23% de los barrios registró suba de precio cada mes. Desde julio 2023 este indicador crece y se ubica por encima del 50%. En mayo de 2024 el 85% de los barrios registra suba de precio mensual.

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



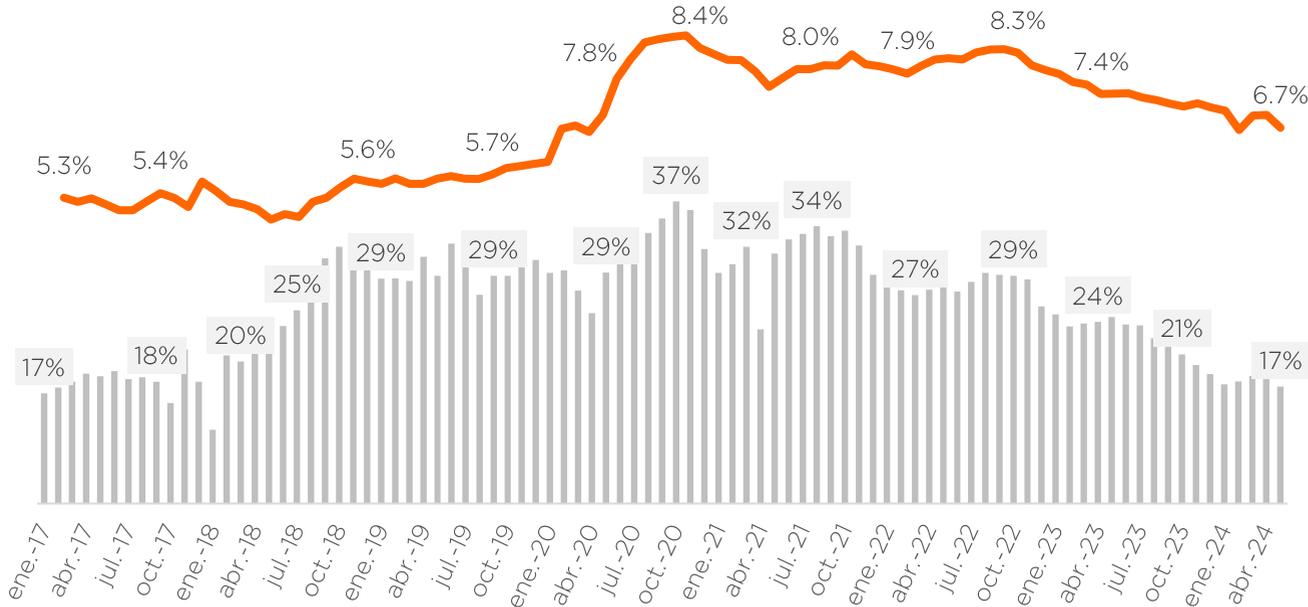
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En abril 2024 el volumen de escrituras fue 32% superior al mismo mes de 2023. En 2024 las escrituras registran un incremento de 20% respecto al 2023 y de 15% respecto a 2019 pero se ubican aún 46% por debajo al volumen de 2018.

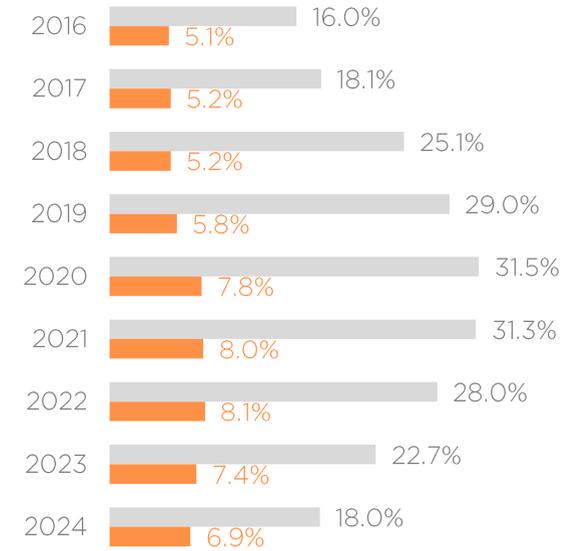
# VENTA

## 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

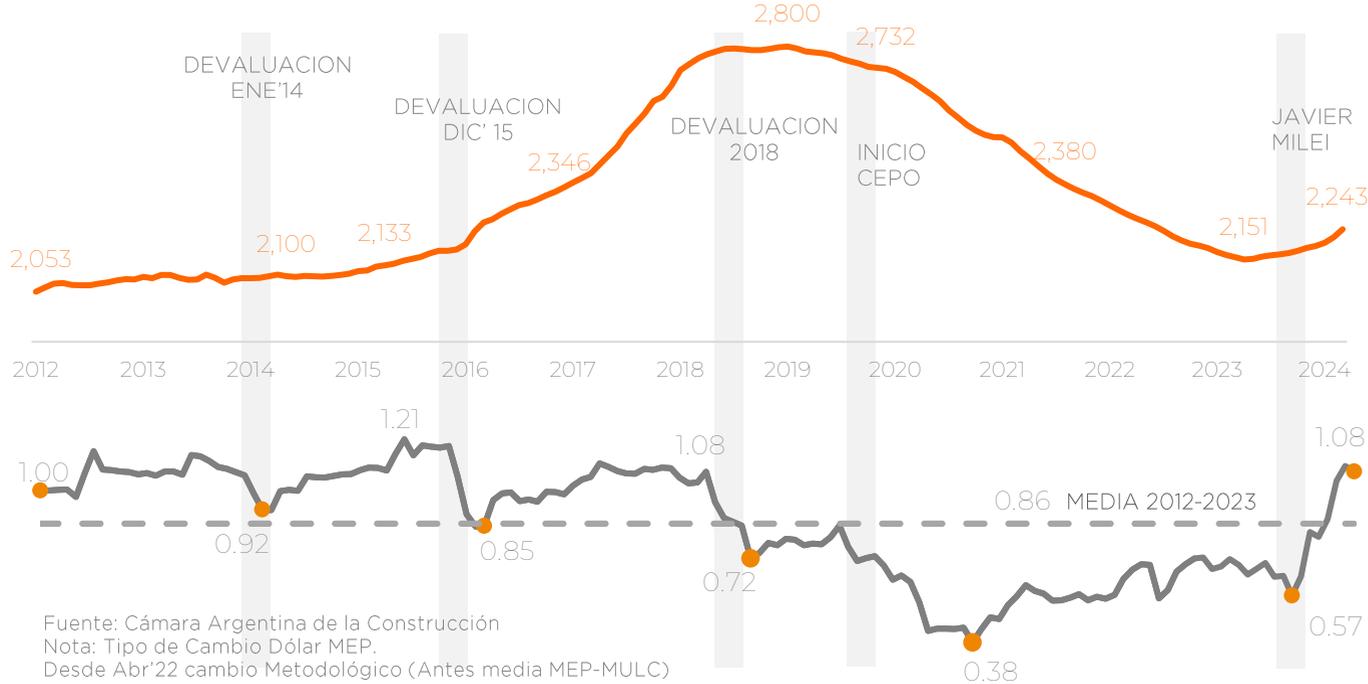


El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses deja de caer y se mantiene estable en torno a 17%-18% en 2024. El descuento promedio efectuado retrocede en mayo y se ubica en 6.7%. La caída en el volumen de anuncios retasados y la baja del descuento promedio son parte de los factores que explican el cambio en la tendencia de precio registrado desde julio 2023.

# 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

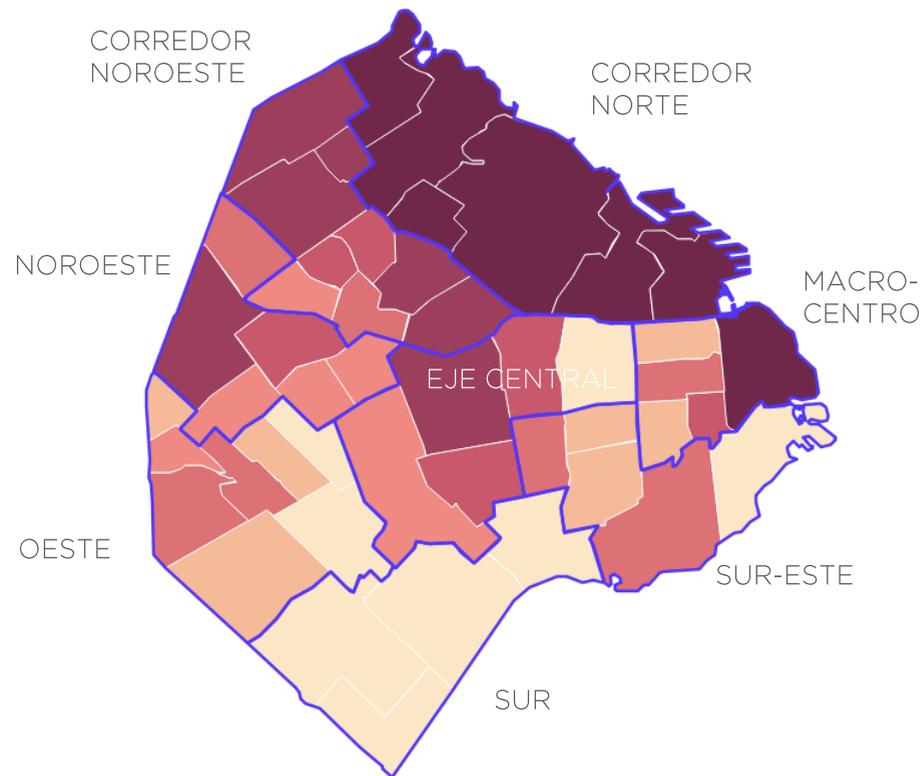


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 30.0% en 2024. El aumento del costo de reposición es un factor que impulsa directamente el precio de los departamentos a estrenar. Construir hoy cuesta 2.8 veces lo que costaba en Oct 2020 (mínimo de la serie) y un 25% por arriba del promedio 2012-2023.

# VENTA

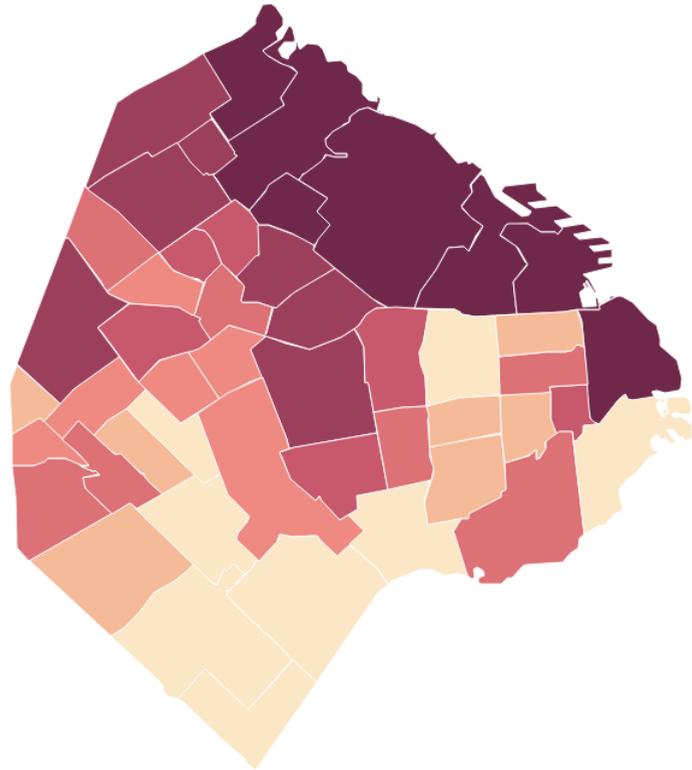
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,867	1.2%	5.8%
CORREDOR NOROESTE	2,326	1.1%	4.9%
CABA	2,243	1.1%	4.0%
MACROCENTRO	2,117	0.8%	3.5%
NOROESTE	2,049	1.1%	1.9%
EJE CENTRAL	1,989	1.3%	3.9%
SUR ESTE	1,784	0.8%	0.9%
OESTE	1,769	0.6%	0.0%
SUR	1,147	0.4%	-3.2%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	PUERTO MADERO	5,891
	PALERMO	3,147
	BELGRANO	2,868
ZONA MEDIA	SAAVEDRA	2,349
	PARQUE CHACABUCO	2,037
	PATERNAL	1,953
	AGRONOMÍA	1,916
	VILLA REAL	1,776
MENOR PRECIO	VILLA RIACHUELO	1,446
	NUEVA POMPEYA	1,366
	LUGANO	976

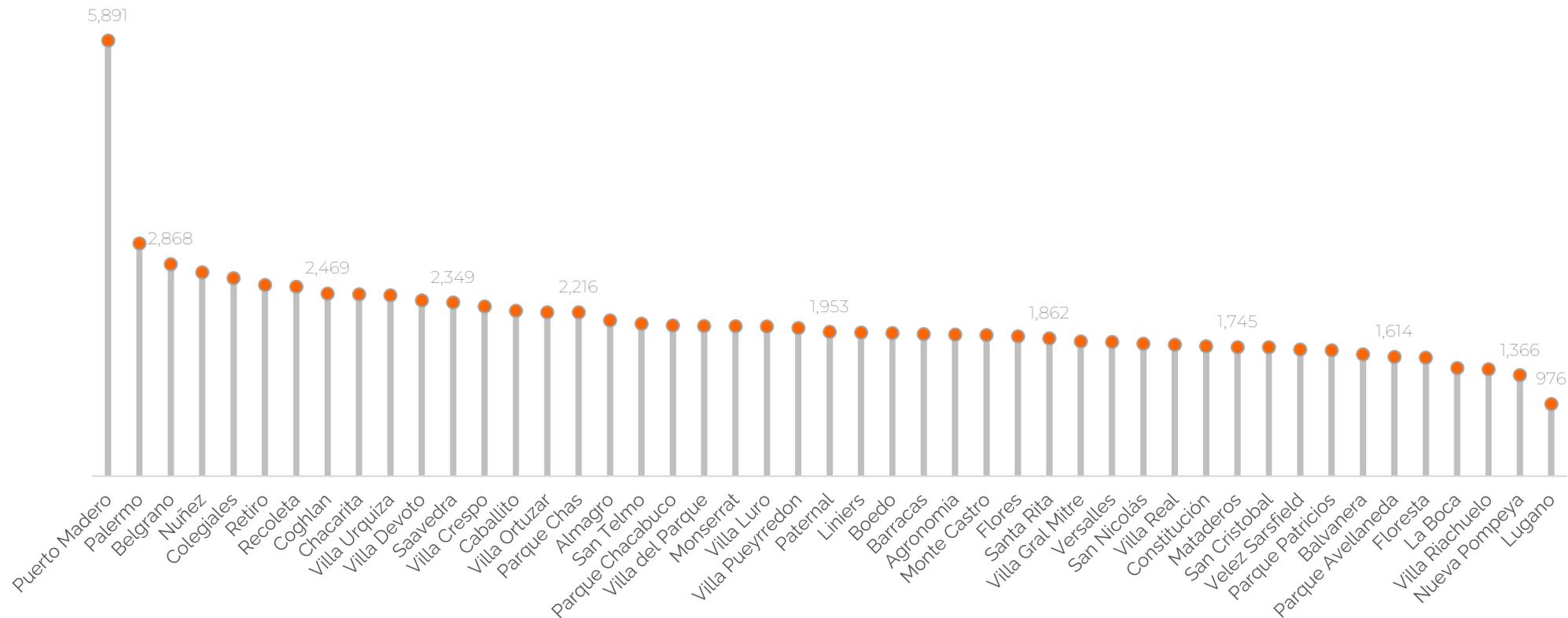
El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.891 por m2 y mínimo en Lugano con USD 976 por m2.

# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

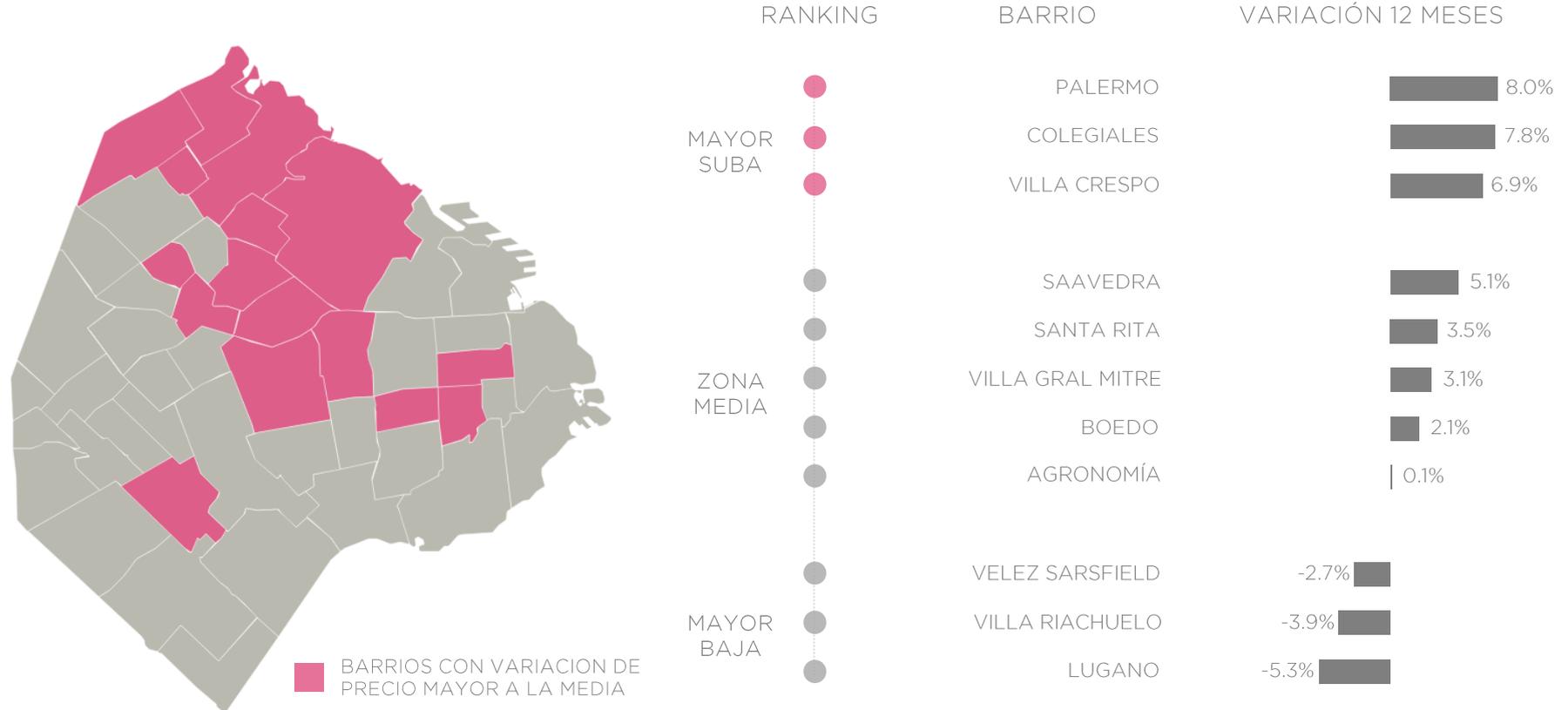


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



El 74% de los barrios registra suba interanual. El 26% 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 m<sup>2</sup> de superficie cubierta

# ALQUILER

## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 9.142 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 8.382 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

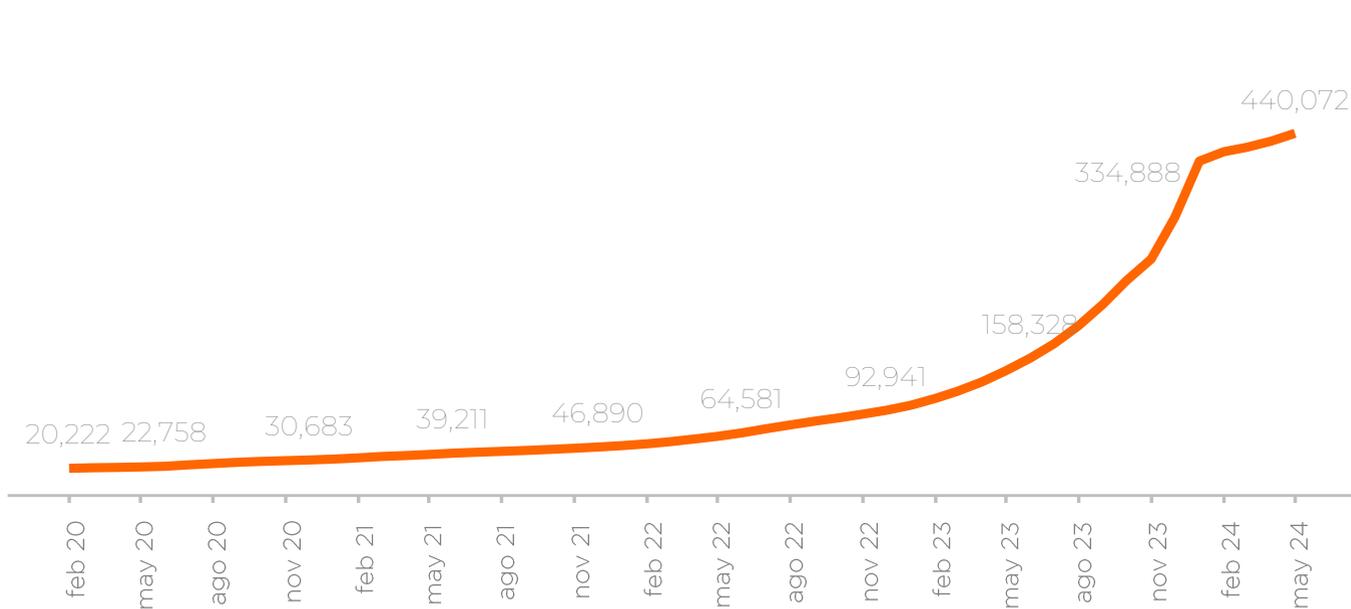
PRECIO 8.001 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 383.954 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 440.072 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 588.039 por mes.

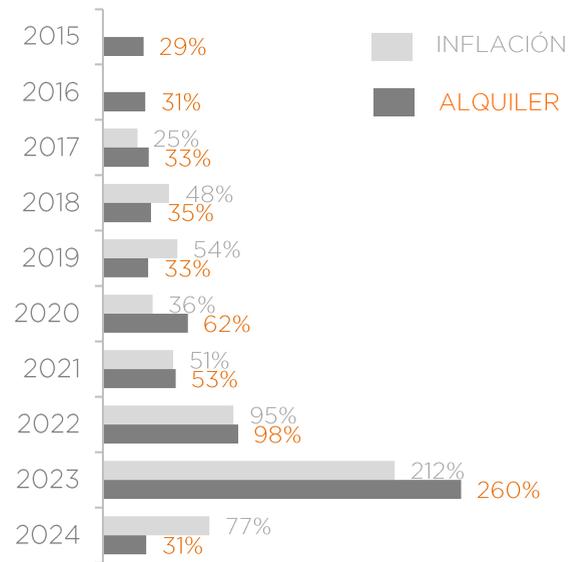
# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



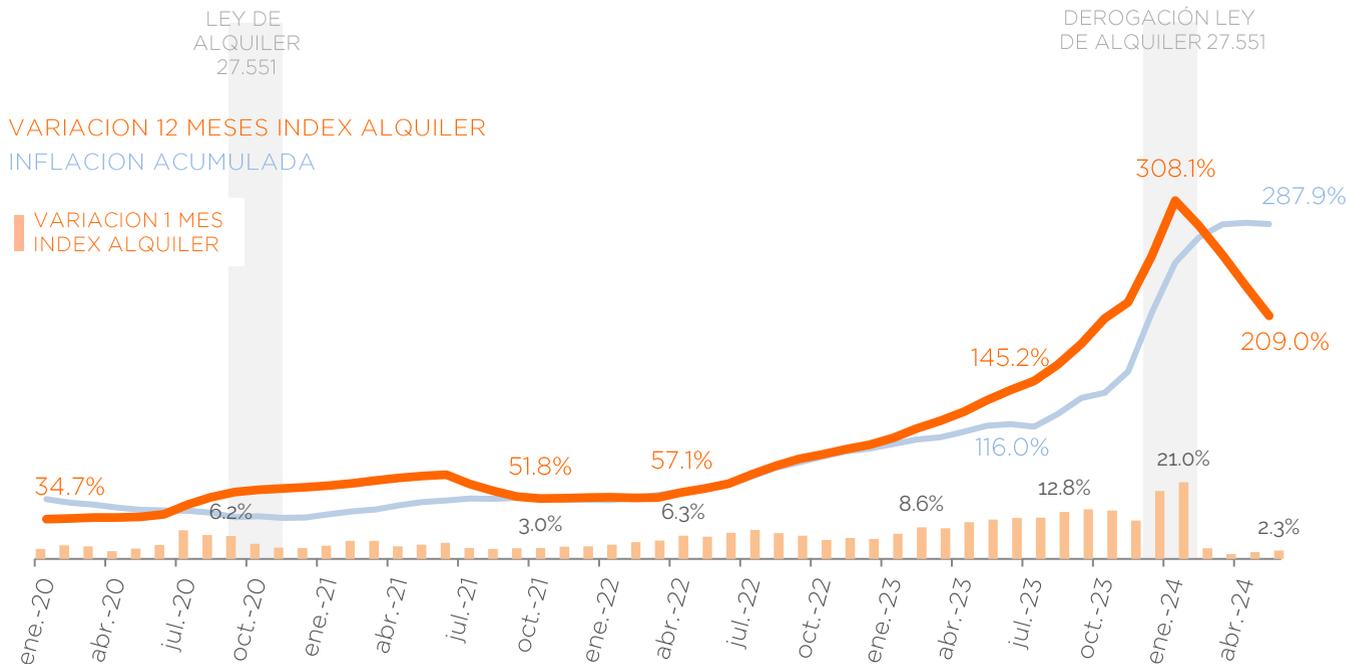
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 440.072 por mes, sube 2.3% en mayo. En 2024 el precio acumula un incremento de 31%, por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 46%. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio en 2024. El precio actual es 3.1 veces mayor que hace 1 año atrás (+209%). La oferta de alquiler crece 10.5% en mayo.

# ALQUILER

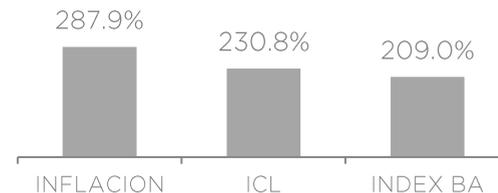
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

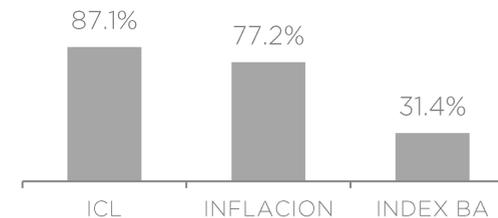


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL  
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2024



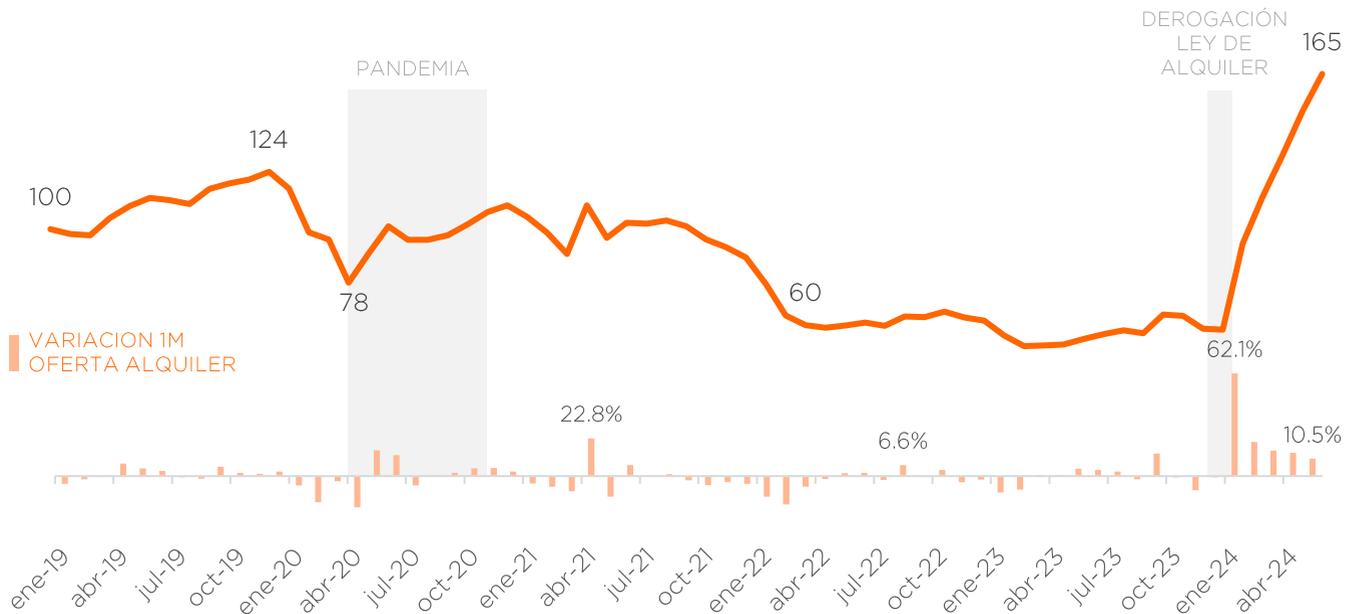
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

Los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 209.0% en los últimos doce meses. Avanzan por debajo de la inflación (287.9%) y por debajo del ajuste del ICL (230.8%). El incremento mensual (barras naranjas) se desaceleró fuertemente en febrero y actualmente se ubica en 2.3%.

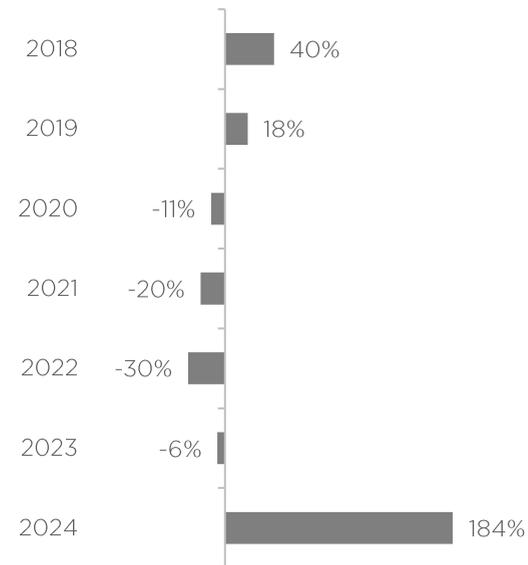
# ALQUILER

## OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



### VARIACIÓN ANUAL

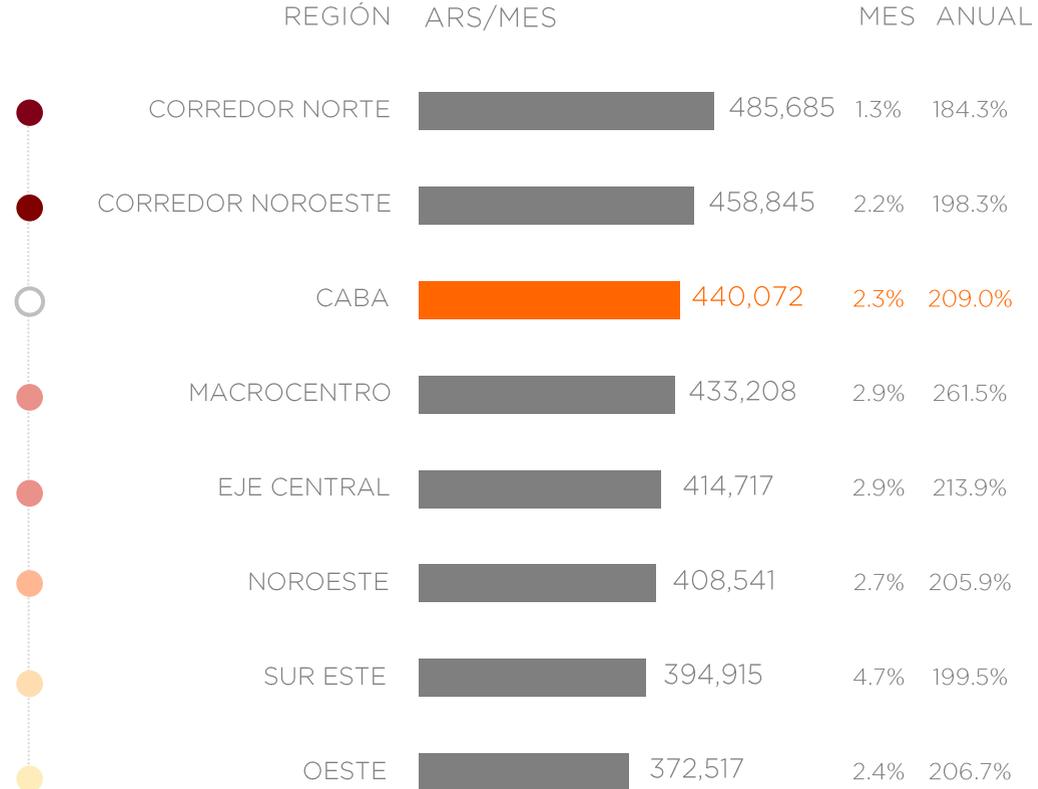
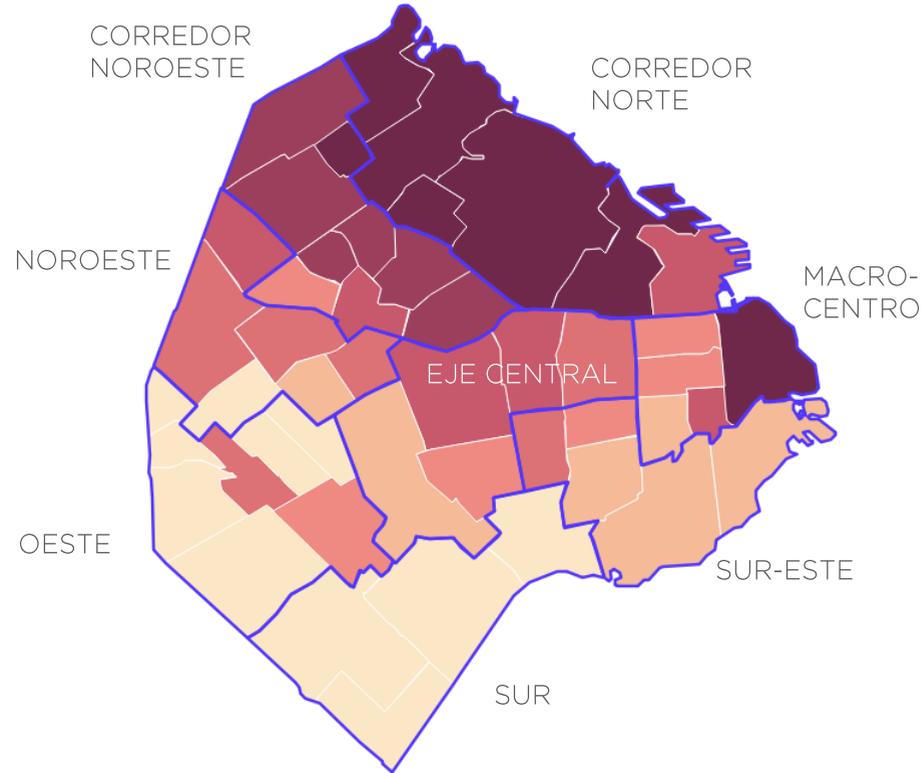


Desde fines de la pandemia, la oferta de alquiler en la ciudad disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en febrero 2023. En enero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. En mayo aumenta 10.5% respecto al mes previo. La oferta crece un 184% en 2024.

# ALQUILER

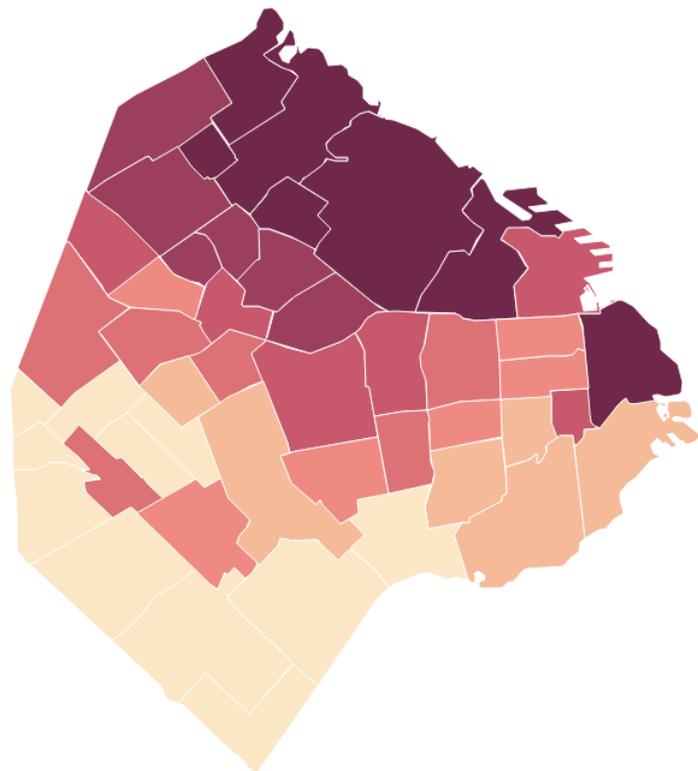
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

VALORACIÓN  
MES ANUAL



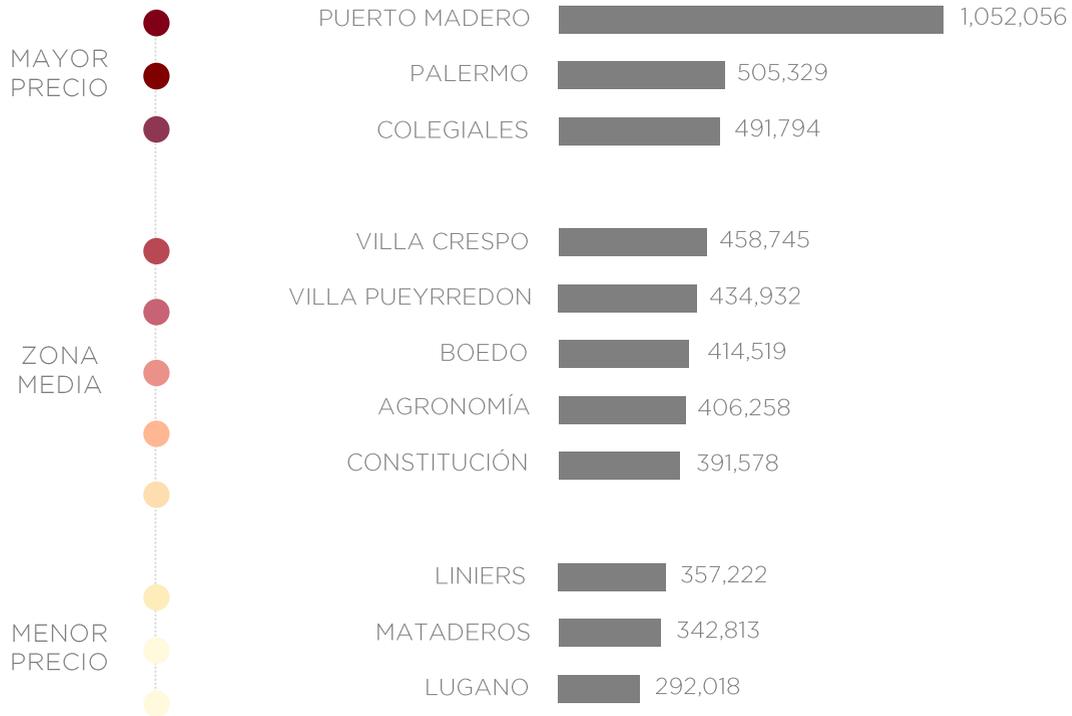
# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

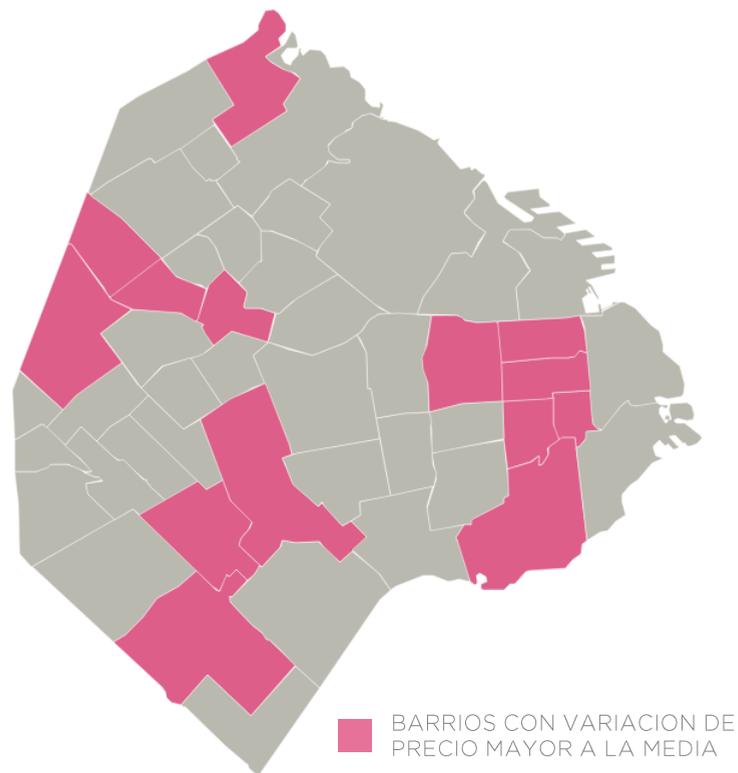
BARRIO ARS/MES



Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.052.056 por mes. Lugano es el más económico con \$ 292.018 por mes.

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	SAN TELMO	251.9%
	PARQUE AVELLANEDA	250.8%
	MONSERRAT	248.0%
ZONA MEDIA	LUGANO	227.8%
	VILLA CRESPO	210.7%
	VELEZ SARSFIELD	205.2%
	COLEGIALES	202.5%
	PARQUE PATRICIOS	188.6%
MENOR SUBA	PARQUE CHAS	175.6%
	BOEDO	174.4%
	PALERMO	171.3%

San Telmo y Parque Avellaneda son los barrios con mayor incremento interanual. Palermo es el de menor incremento.

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

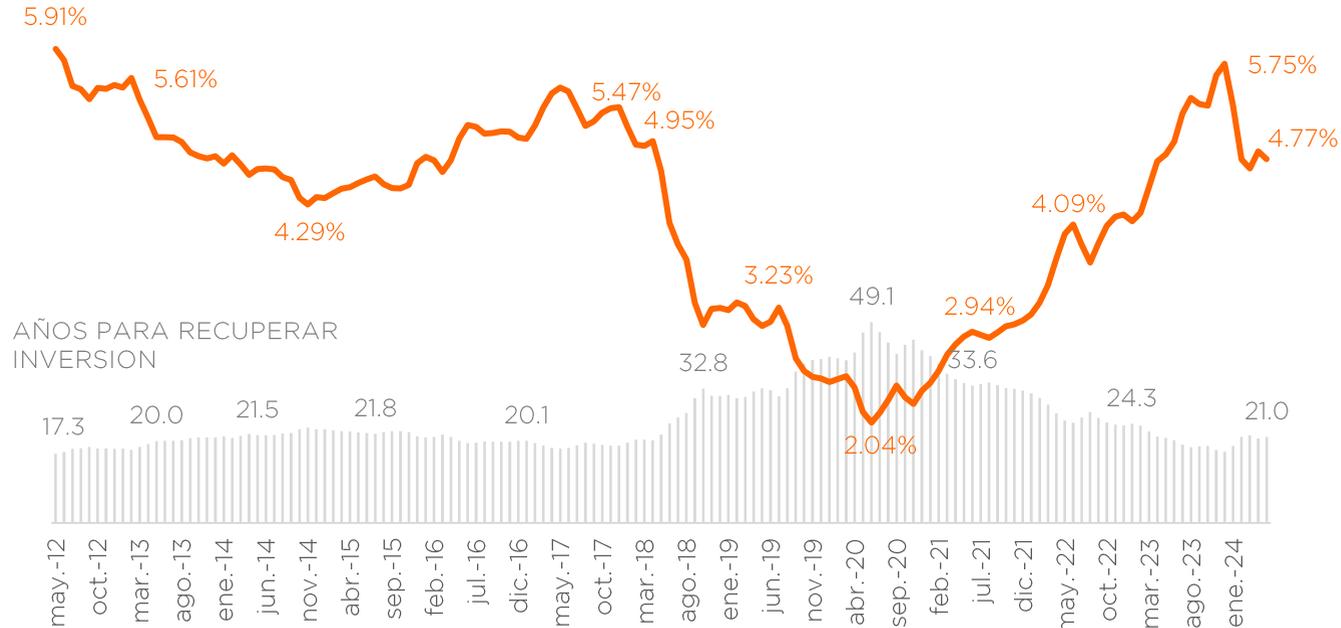
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

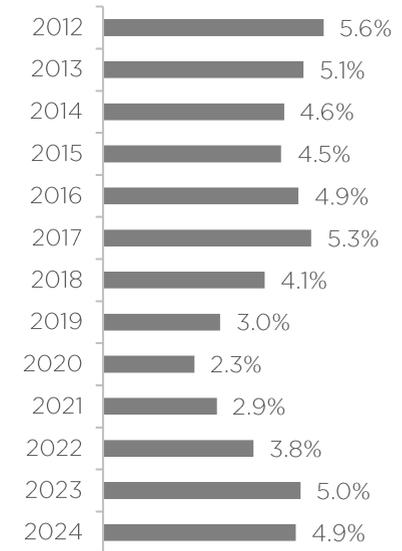
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



### PROMEDIO ANUAL

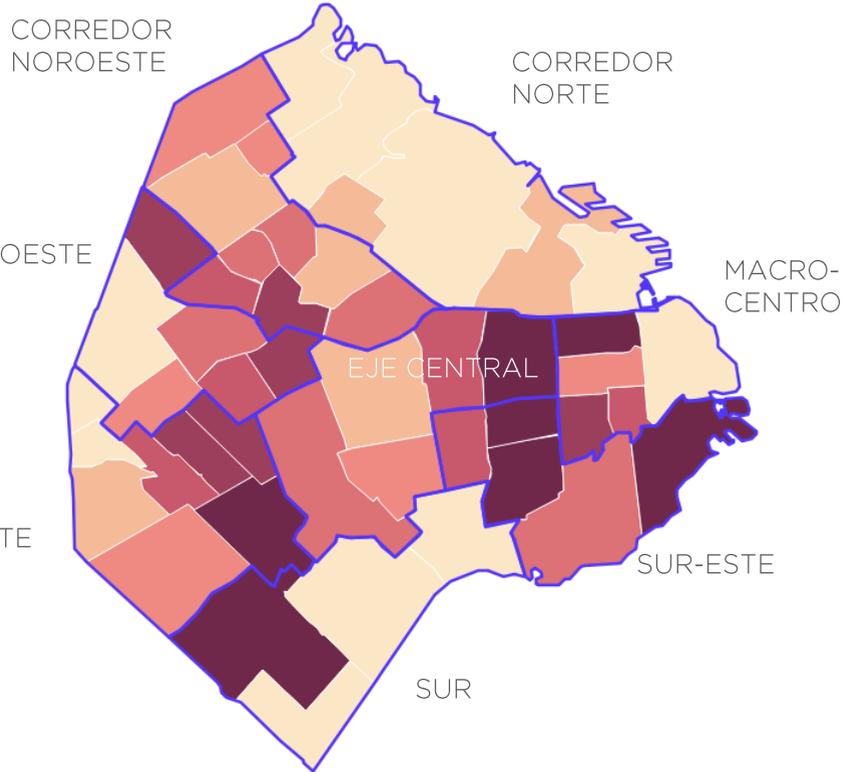


La relación alquiler/precio se ubica en 4.77% anual.

Se necesitan 21.0 años de alquiler para recuperar la inversión, 1.0% más de lo requerido un año atrás.

# RENTABILIDAD

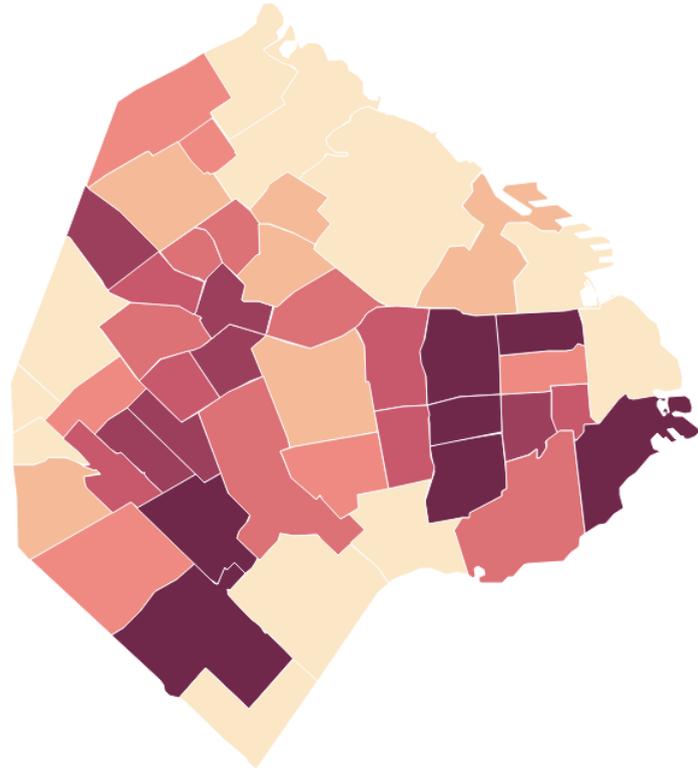
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
SUR ESTE	5.4%	▲	=
MACROCENTRO	5.2%	▼	▲
EJE CENTRAL	5.1%	▼	▲
OESTE	5.1%	▼	▲
NOROESTE	4.9%	▼	=
CABA	4.8%	▼	=
CORREDOR NOROESTE	4.8%	▼	▼
CORREDOR NORTE	4.2%	▼	▼

# RENTABILIDAD

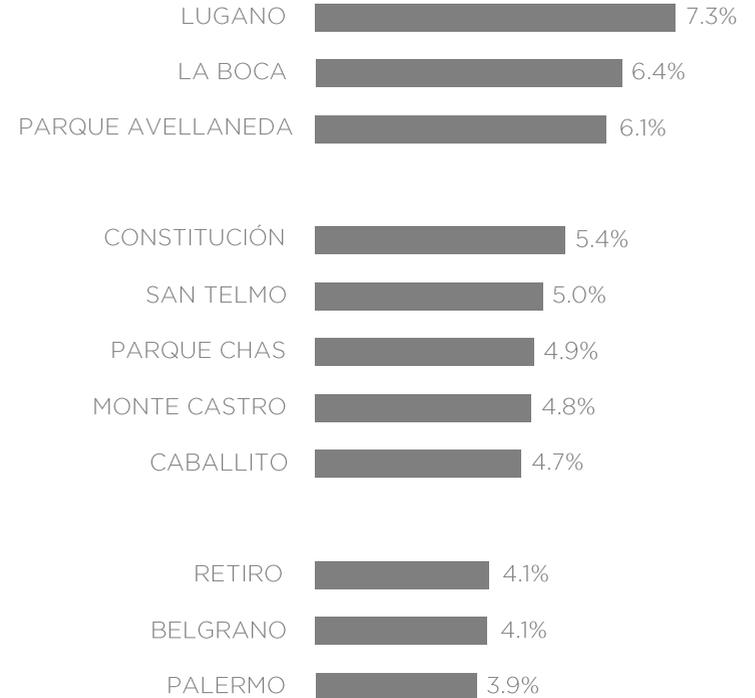
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



### RANKING



### BARRIO % PRECIO



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