



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
JUNIO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio registró un incremento de 4.3% en el primer semestre de 2024

El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.269 por m², sube 1.2% en junio registrando el mayor incremento mensual desde abril 2018. En el primer semestre de 2024 los precios acumulan suba de 4.3%. Los departamentos a estrenar son los que registran mayores subas. Actualmente el precio se ubica 5.5% por arriba del mínimo registrado en julio 2023 pero 19.0% por debajo del máximo alcanzado en marzo 2019.

En junio de 2024 el 90% de los barrios registra suba de precio mensual.

ALQUILER

El precio medio sube por debajo de la inflación: +2.2% en junio

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 449.915 por mes, sube 2.2% en junio. En el primer semestre de 2024 el precio acumuló un incremento de 34%, muy por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 47%. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio en el año. El volumen de oferta actual es 230% mayor al registrado en febrero 2023.

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

RENTABILIDAD

La rentabilidad se ubica en 4.49% bruto anual, retrocediendo por 6° mes

La relación alquiler/precio disminuye y se ubica en 4.49% anual. Se necesitan 22.3 años de alquiler para recuperar la inversión, 10.1% 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 2.388 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.292 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

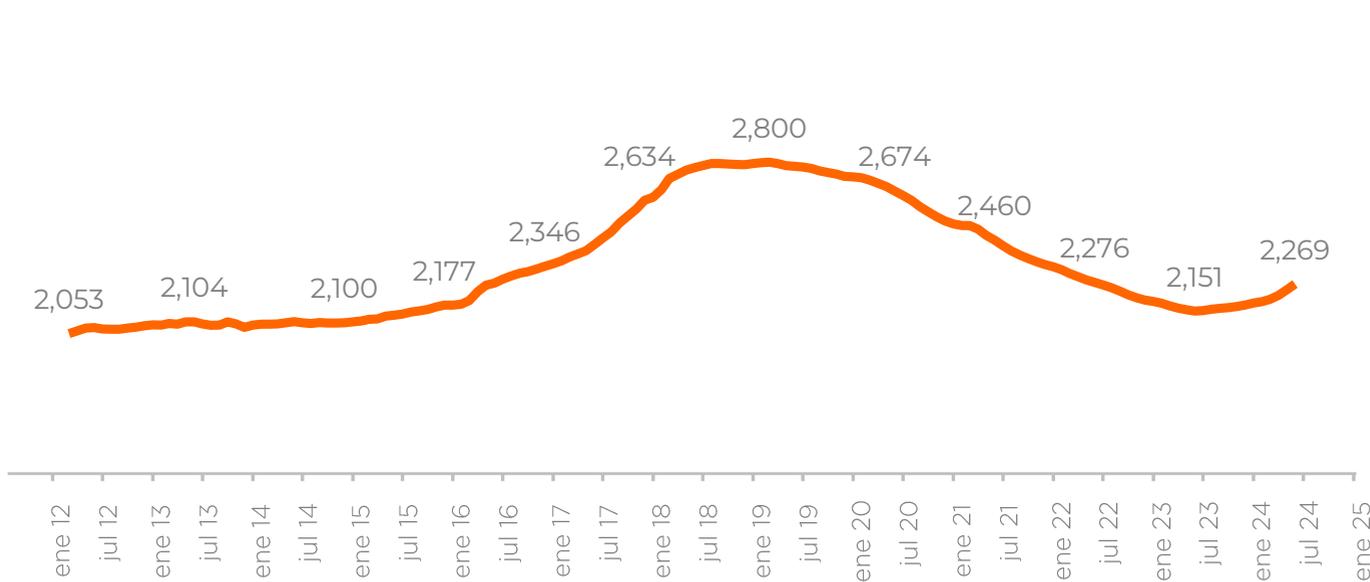
PRECIO 2.246 USD/M2

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 100 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 120 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 165 mil dólares.

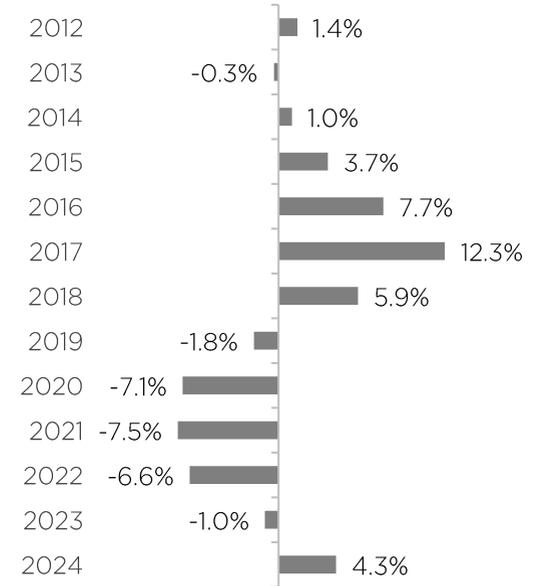
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



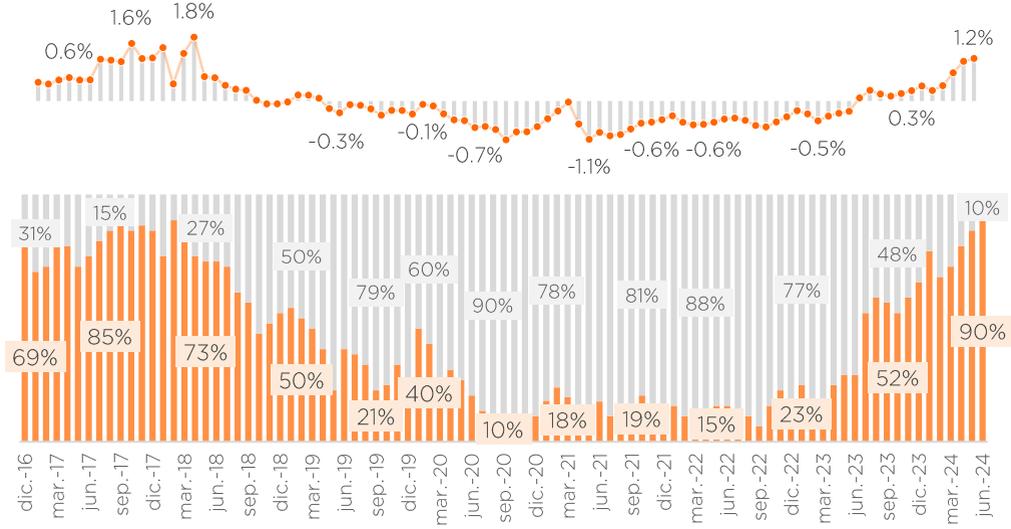
El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.269 por m2, sube 1.2% en junio registrando el mayor incremento mensual desde abril 2018.

En el primer semestre de 2024 los precios acumulan suba de 4.3%. Los departamentos a estrenar son los que registran mayores subas. Actualmente el precio se ubica 5.5% por arriba del mínimo registrado en julio 2023 pero 19.0% 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

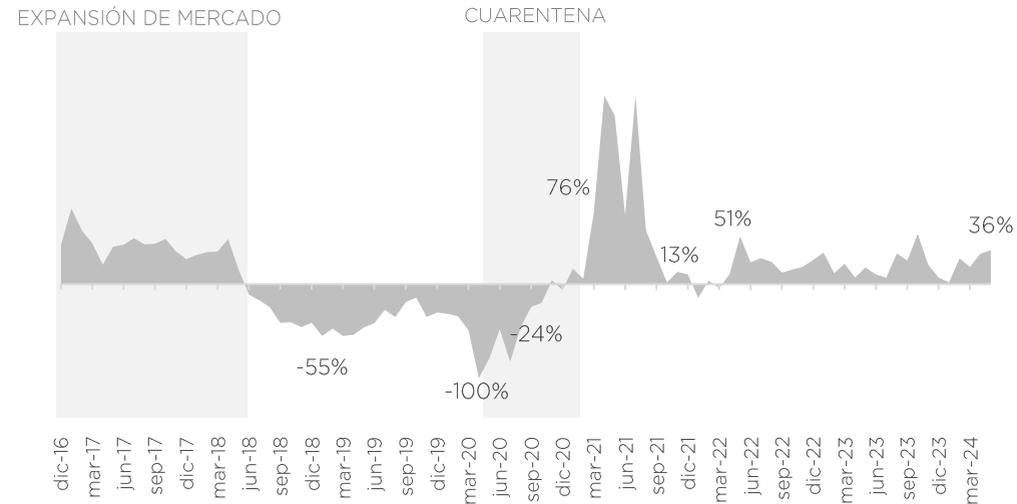


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

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 junio de 2024 el 90% de los barrios registra suba de precio mensual, similar a febrero de 2018.

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



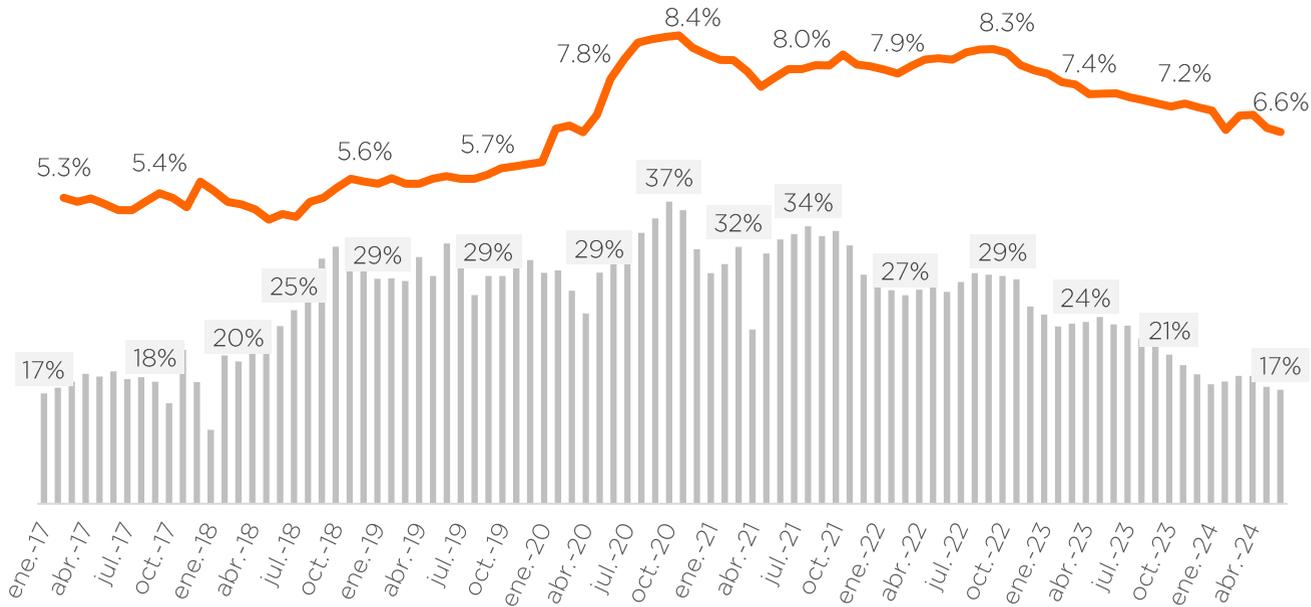
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En mayo 2024 el volumen de escrituras fue 36% superior al mismo mes de 2023. En 2024 las escrituras registran un incremento de 25% respecto a 2023 y de 22% respecto a 2019 pero se ubican aún 40% por debajo al volumen de 2018.

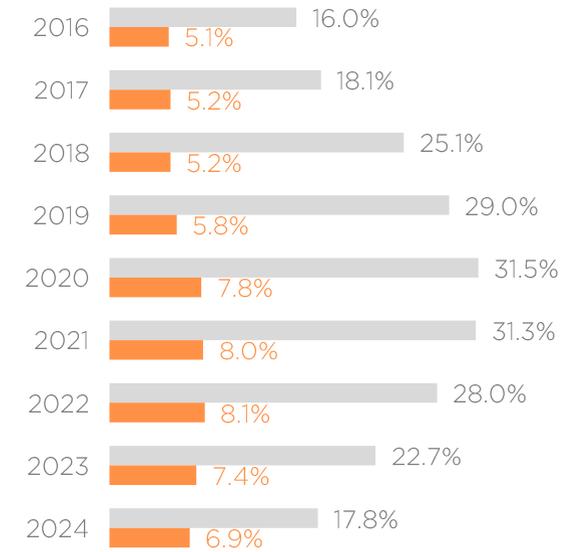
VENTA

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

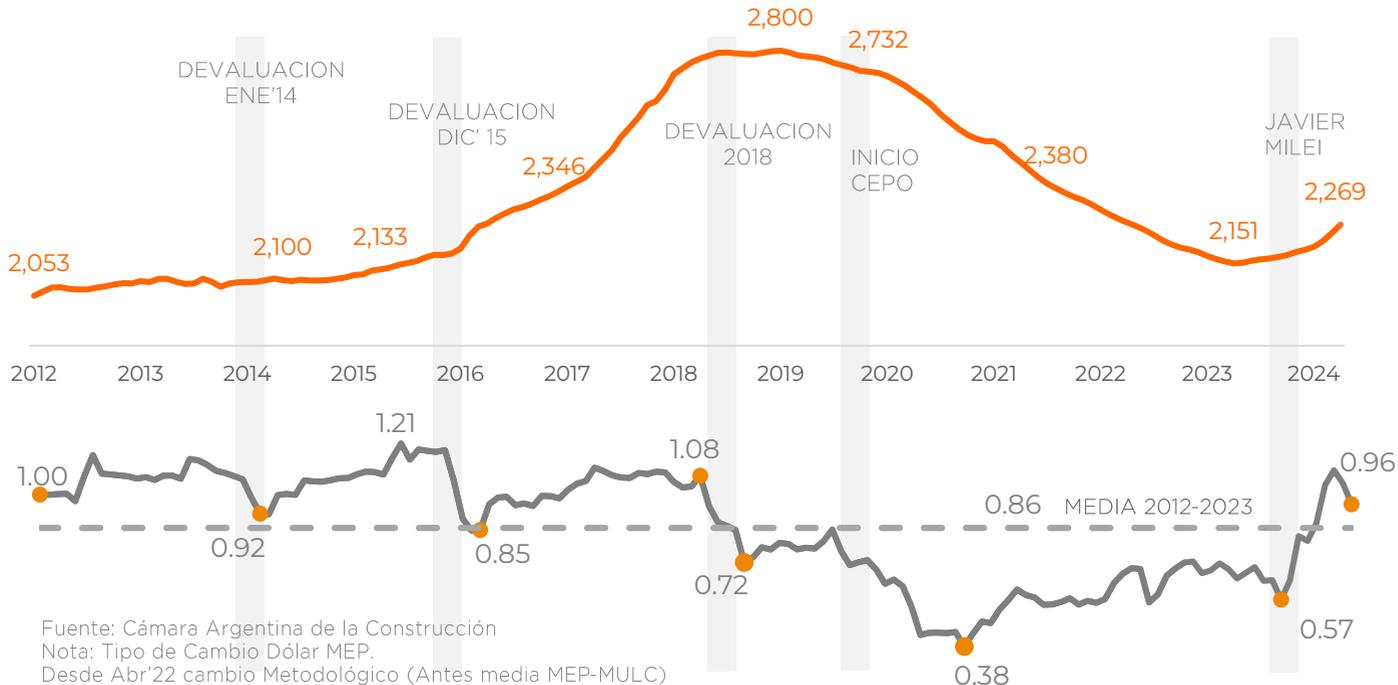


El volumen de deptos. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses deja de caer y se mantiene estable en torno a 17%-18% desde ene'24. El descuento promedio efectuado retrocede levemente en junio y se ubica en 6.6%. La caída en el volumen de anuncios retasados y la baja del descuento promedio son parte de los factores que explican el cambio en la tendencia de precio registrado desde jul'23.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD

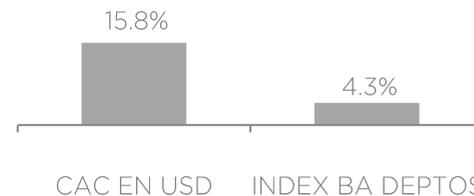


VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACION 2024



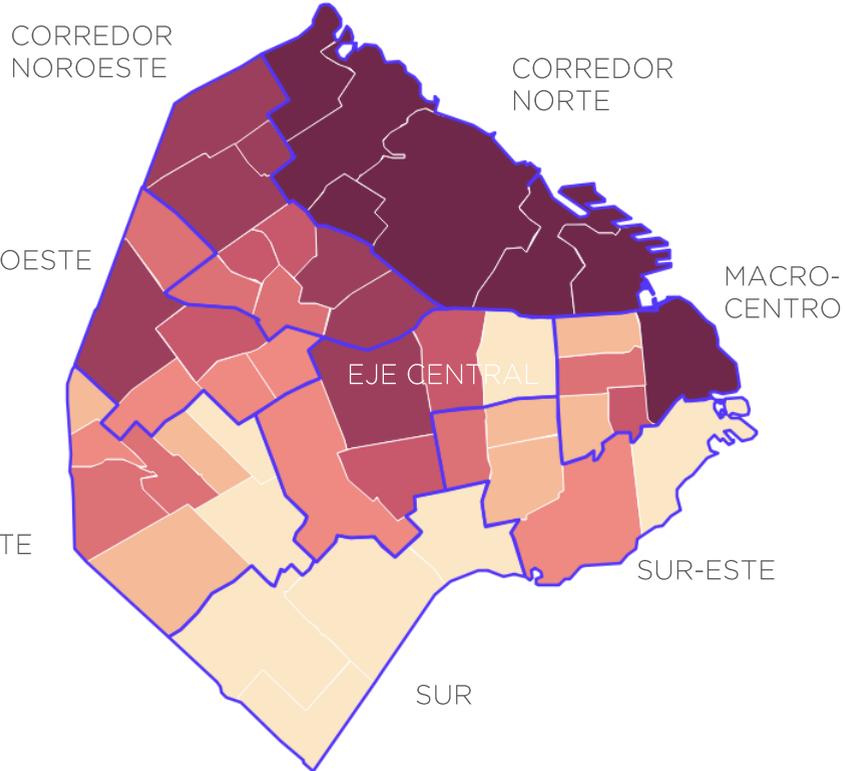
FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 15.8% en 2024. El aumento del costo de reposición es un factor que impulsa directamente el precio de los departamentos a estrenar. Construir hoy cuesta 2.5 veces lo que costaba en Oct 2020 (mínimo de la serie) y un 11.6% por arriba del promedio 2012-2023.

VENTA

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

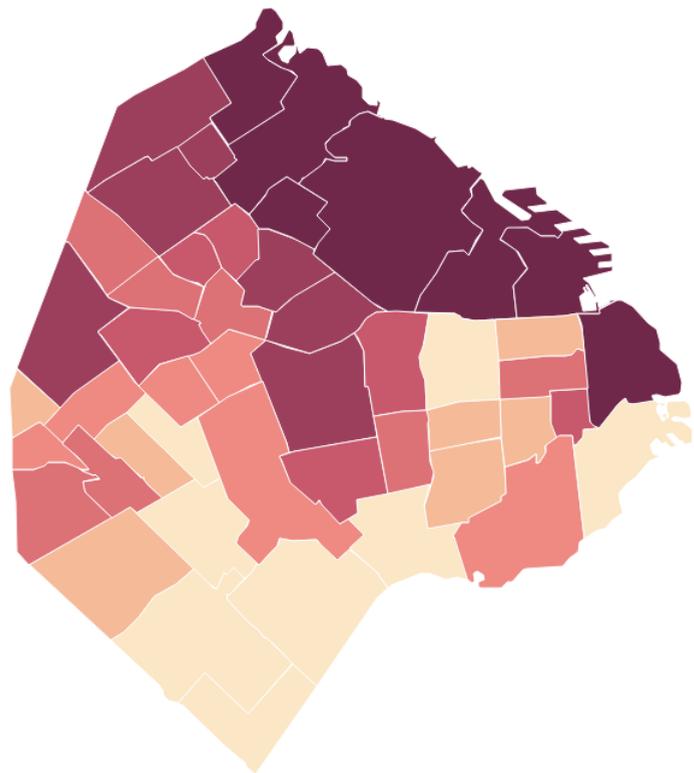
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	2,900	1.2%	7.2%
CORREDOR NOROESTE	2,354	1.2%	6.1%
CABA	2,269	1.2%	5.5%
MACROCENTRO	2,136	0.9%	5.0%
NOROESTE	2,073	1.2%	3.7%
EJE CENTRAL	2,017	1.4%	5.7%
SUR ESTE	1,810	1.5%	3.2%
OESTE	1,780	0.6%	1.2%
SUR	1,160	1.1%	-1.4%

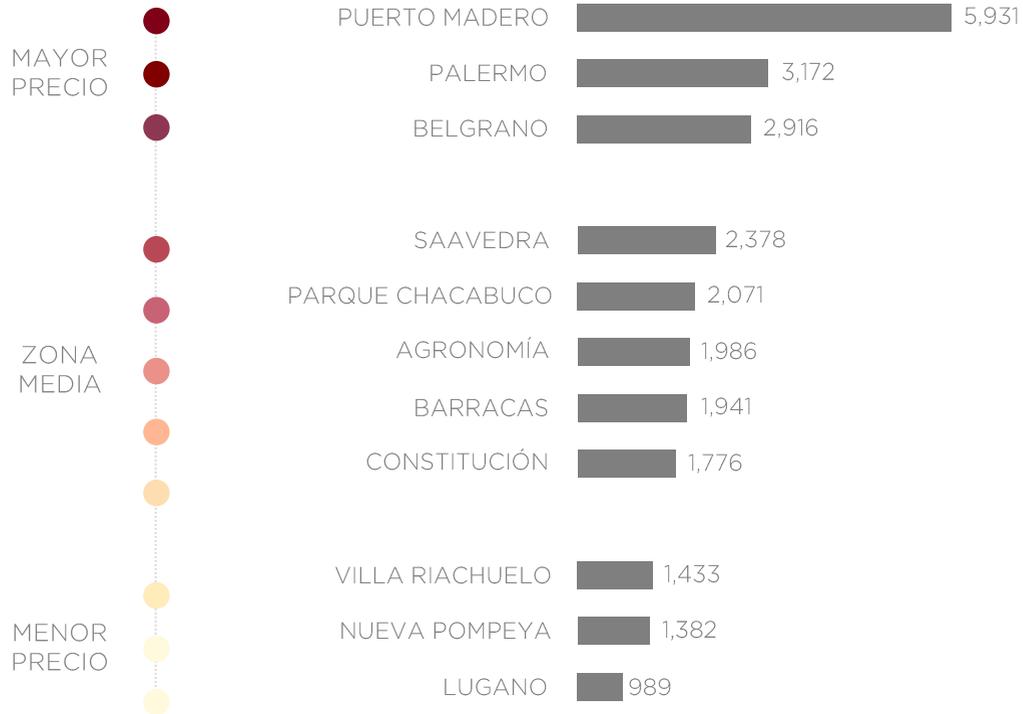
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

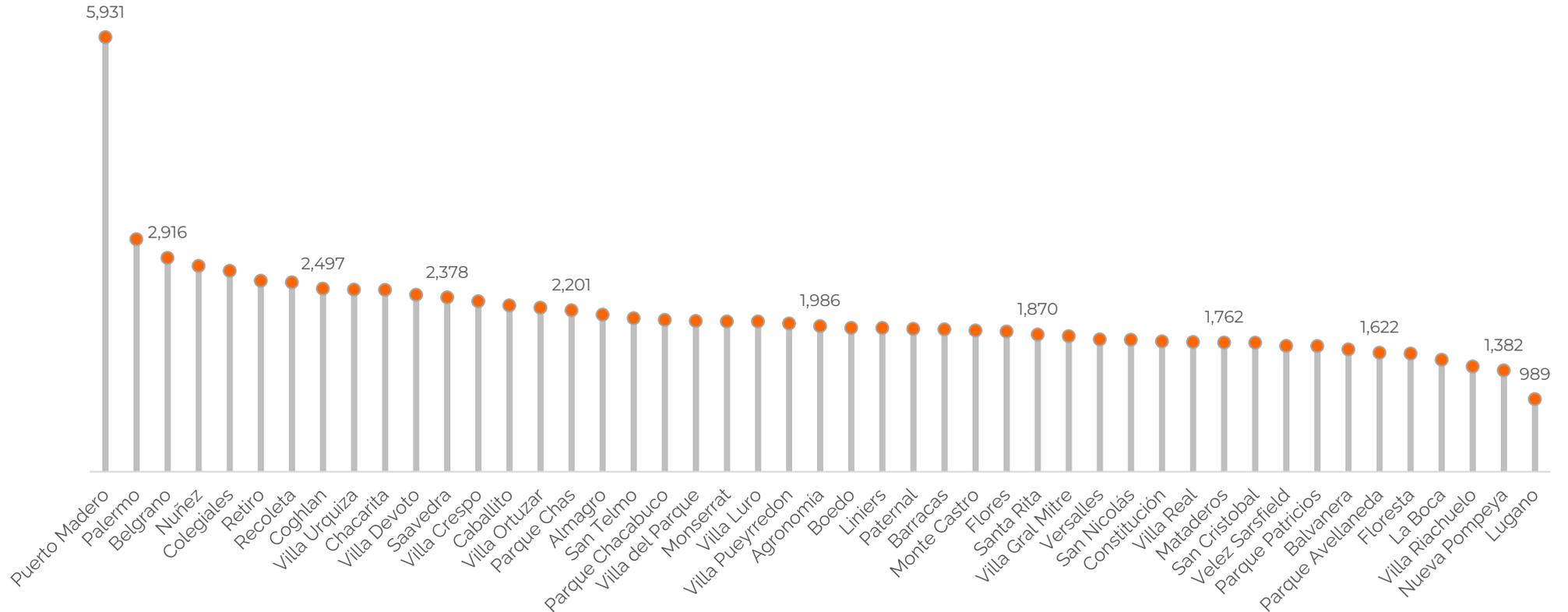


El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.931 por m2 y mínimo en Lugano con USD 989 por m2.

VENTA

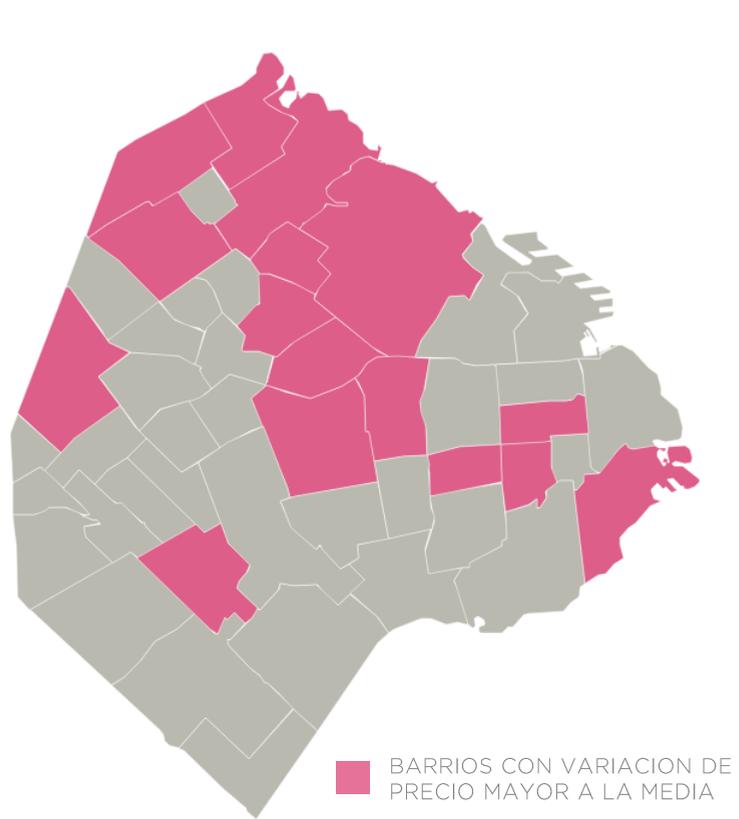
PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	COLEGIALES	9.7%
	PALERMO	9.0%
	PARQUE AVELLANEDA	8.9%
ZONA MEDIA	CHACARITA	6.3%
	FLORES	5.1%
	PARQUE CHACABUCO	4.2%
	VILLA ORTUZAR	3.8%
	VILLA LURO	1.2%
MAYOR BAJA	LUGANO	-2.2%
	VERSALLES	-3.2%
	VILLA RIACHUELO	-4.9%

El 83% de los barrios registra suba interanual. El 17% 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



\$ 391.910/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 9.331 \$/M2/MES



\$ 449.915/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 8.570 \$/M2/MES



\$ 602.830/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

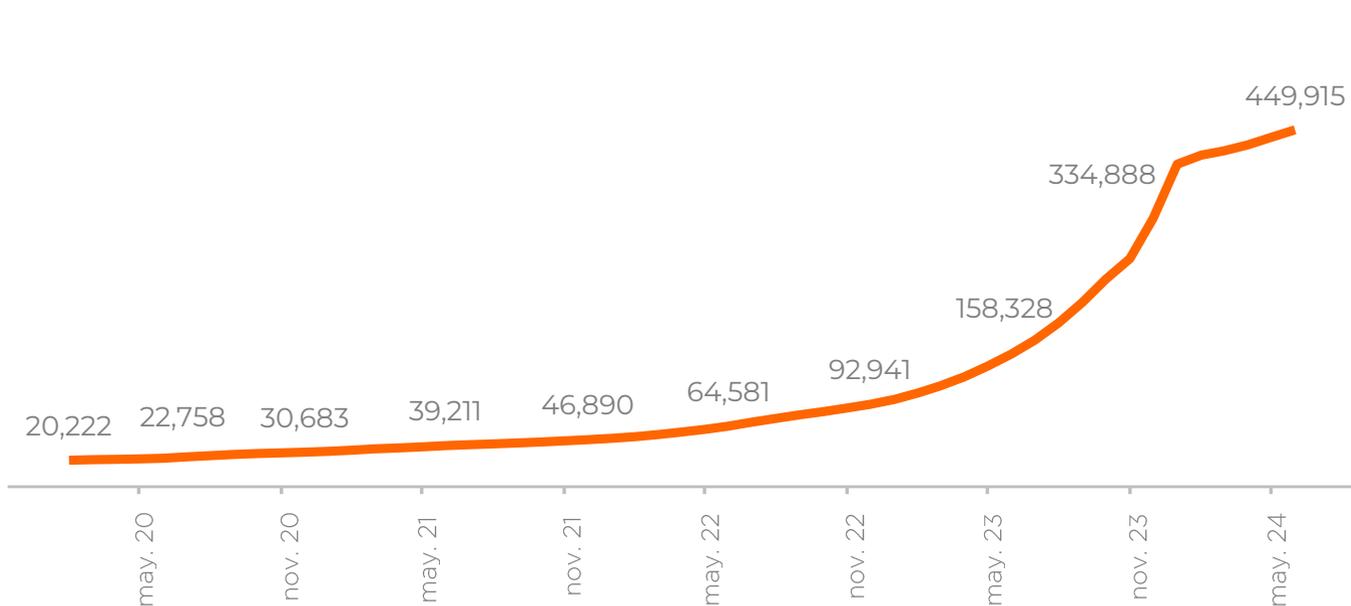
PRECIO 8.202 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 391.910 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 449.915 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 602.830 por mes.

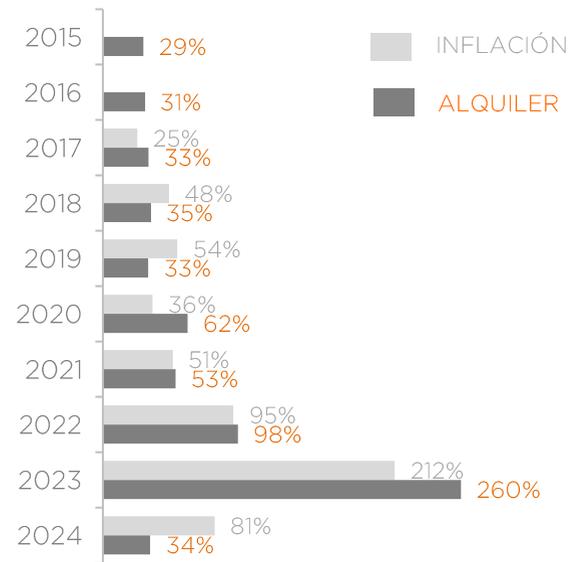
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



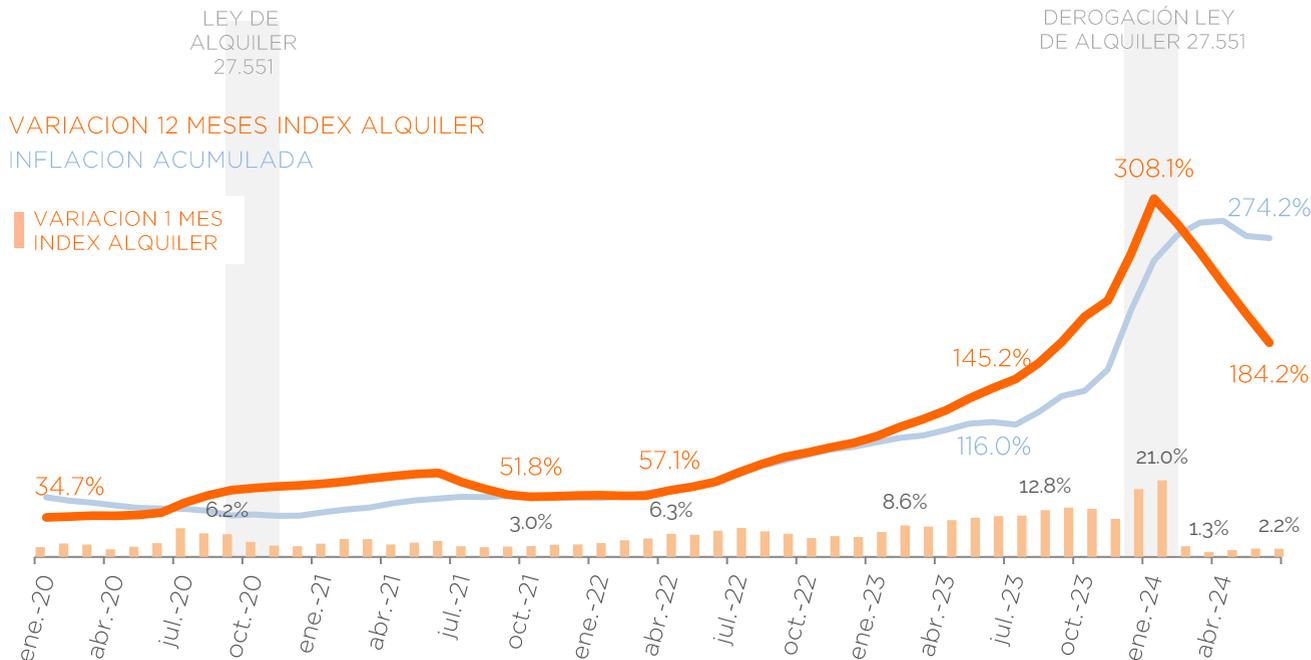
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un depto. de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 449.915 por mes, sube 2.2% en junio. En el primer semestre de 2024 el precio acumuló un incremento de 34%, muy por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 47%. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio en el año. El volumen de oferta actual es 230% mayor al registrado en febrero 2023.

ALQUILER

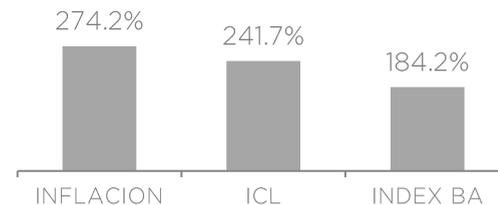
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

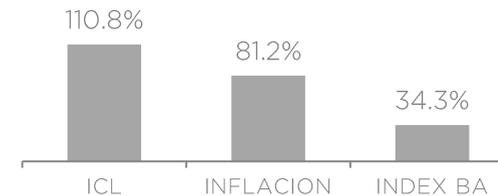


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2024



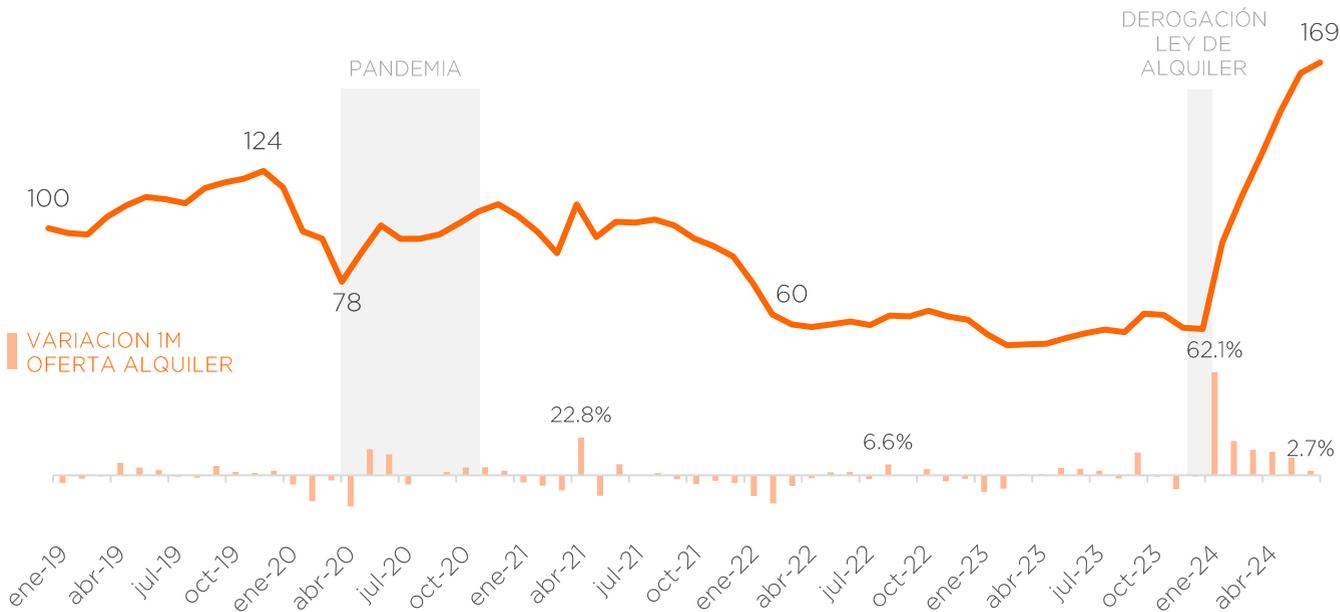
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, ubicándose actualmente en +2.2% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 184.2% en los últimos doce meses. Avanzan por debajo de la inflación (274.2%) y por debajo del ajuste del ICL (241.7%).

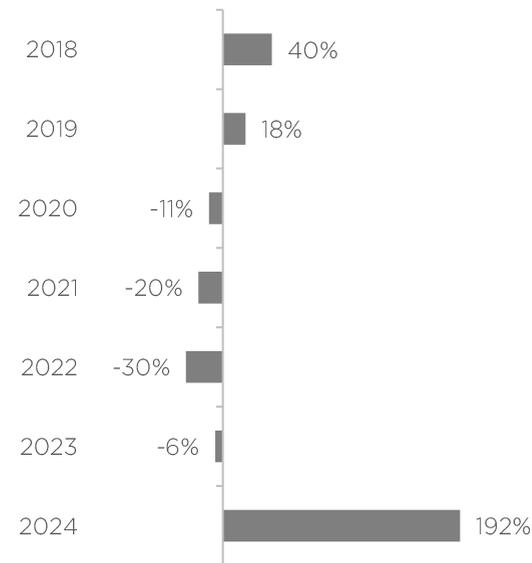
ALQUILER

OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



VARIACIÓN ANUAL

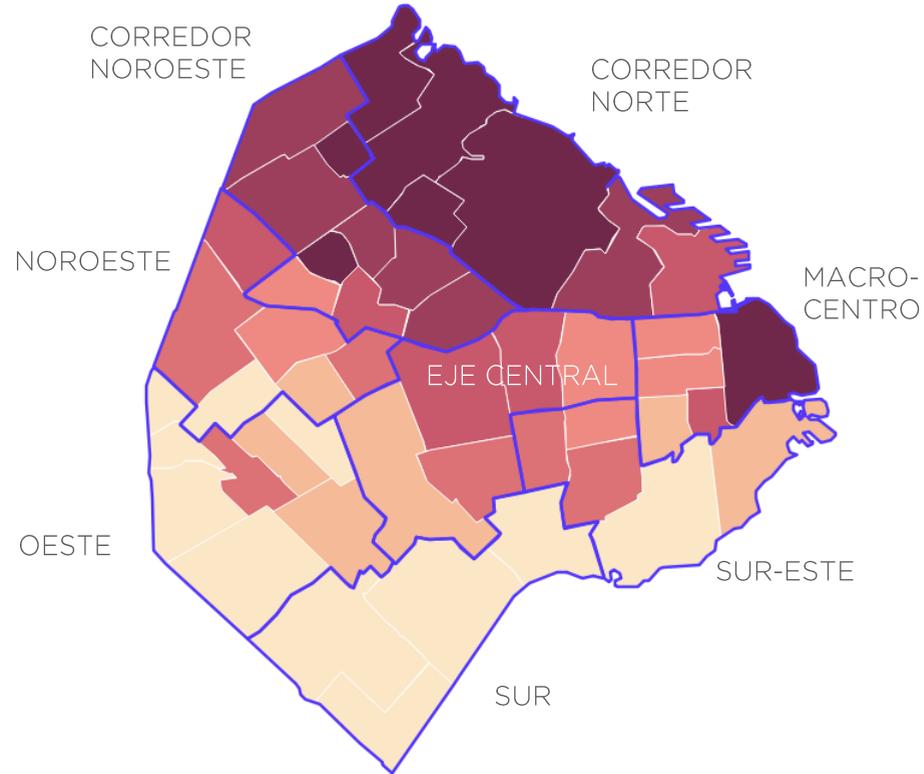


Desde fines de la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. La oferta crece un 192% en 2024. El volumen de oferta actual es 230% mayor al registrado en febrero 2023 (mínimo).

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

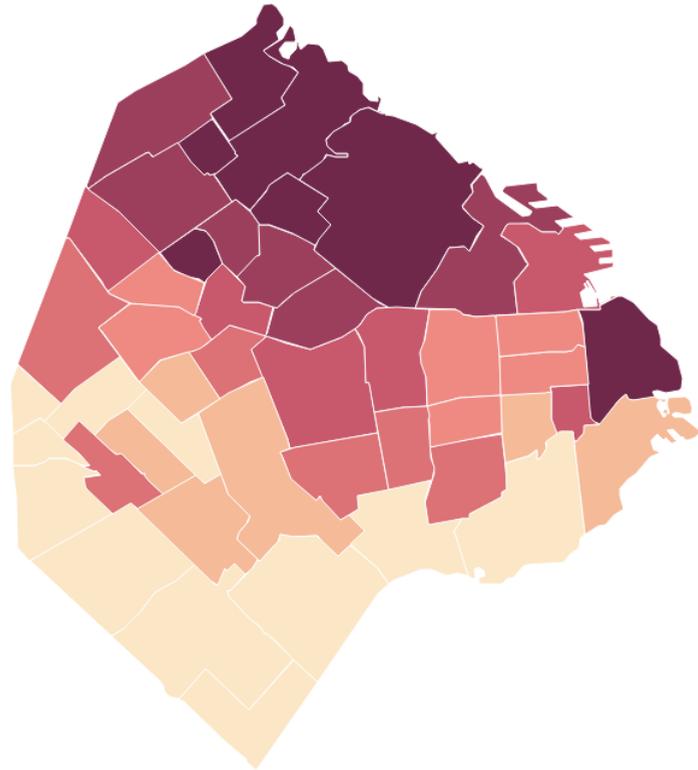
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES ANUAL
CORREDOR NORTE	495,761	2.1% 156.6%
CORREDOR NOROESTE	469,638	2.4% 166.0%
CABA	449,915	2.2% 184.2%
MACROCENTRO	443,443	2.4% 231.2%
EJE CENTRAL	423,603	2.1% 185.9%
NOROESTE	415,415	1.7% 177.4%
SUR ESTE	406,712	3.0% 192.4%
OESTE	381,609	2.4% 194.9%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO



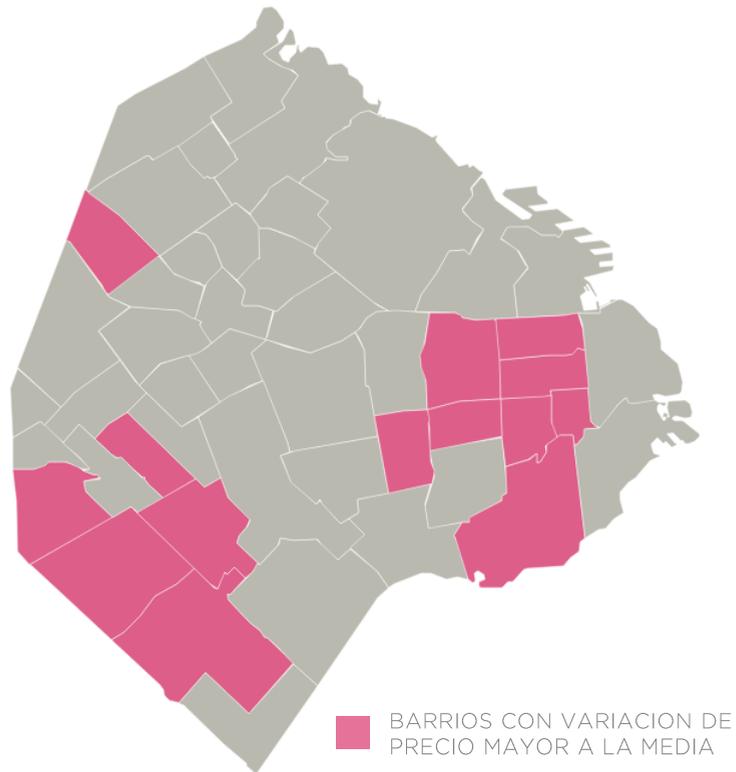
BARRIO ARS/MES

PUERTO MADERO	997,793
PALERMO	516,957
NUÑEZ	506,335
VILLA URQUIZA	475,065
PATERNAL	441,374
PARQUE PATRICIOS	424,894
SAN NICOLÁS	417,894
PARQUE AVELLANEDA	403,671
FLORESTA	367,911
MATADEROS	359,023
LUGANO	295,056

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 997.793 por mes. Lugano es el más económico con \$ 295.056 por mes.

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR SUBA	SAN TELMO	238.1%
	PARQUE AVELLANEDA	229.1%
	MONSERRAT	226.2%
ZONA MEDIA	SAN NICOLÁS	204.2%
	AGRONOMÍA	189.4%
	SANTA RITA	177.4%
	PATERNAL	175.3%
	COLEGIALES	168.4%
	MENOR SUBA	PALERMO
VILLA ORTUZAR		151.4%
RETIRO		149.1%

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

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

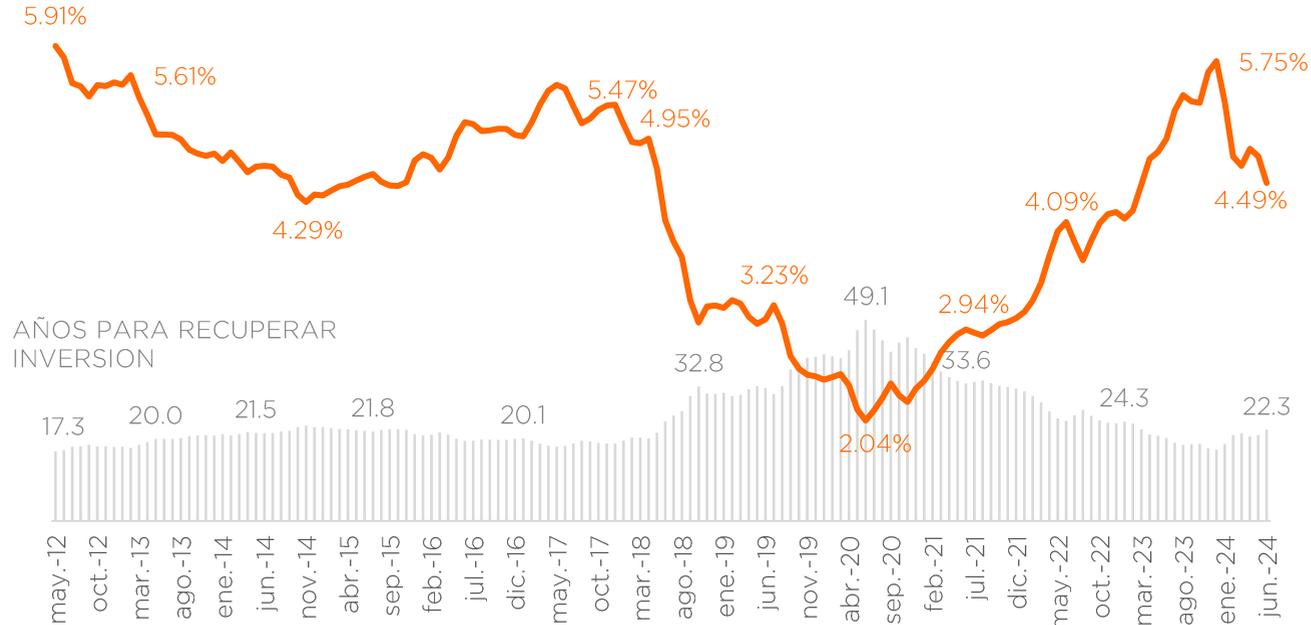
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

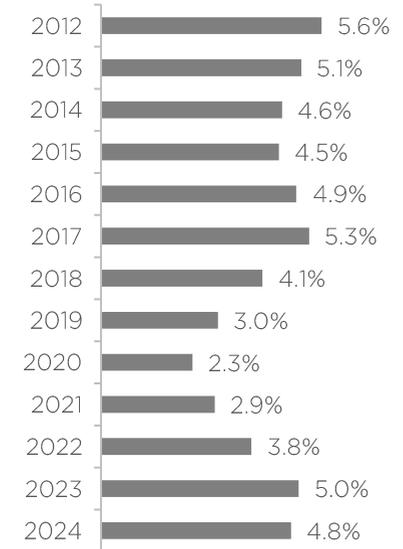
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL



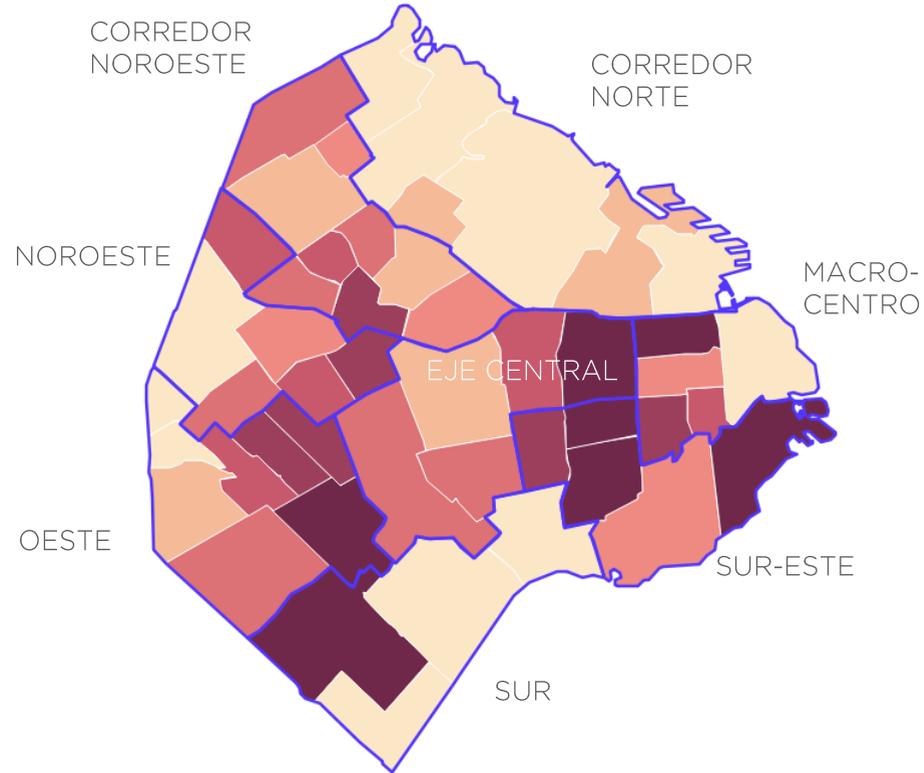
La relación alquiler/precio disminuye y se ubica en 4.49% anual.

Se necesitan 22.3 años de alquiler para recuperar la inversión, 10.1% más de lo requerido un año atrás.

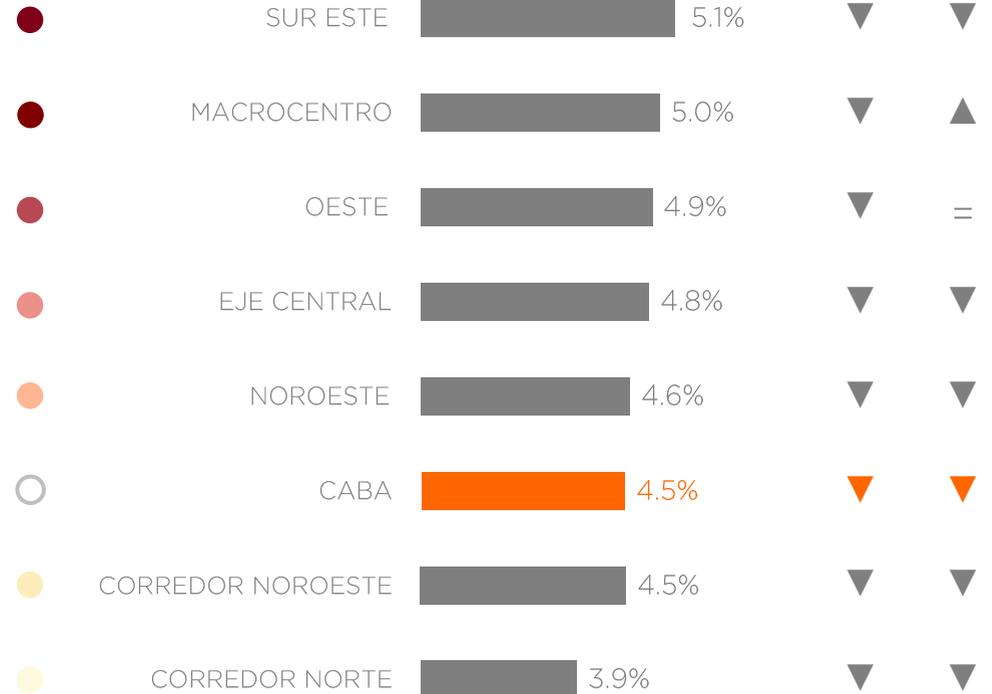
RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER

VALORACIÓN
MES ANUAL

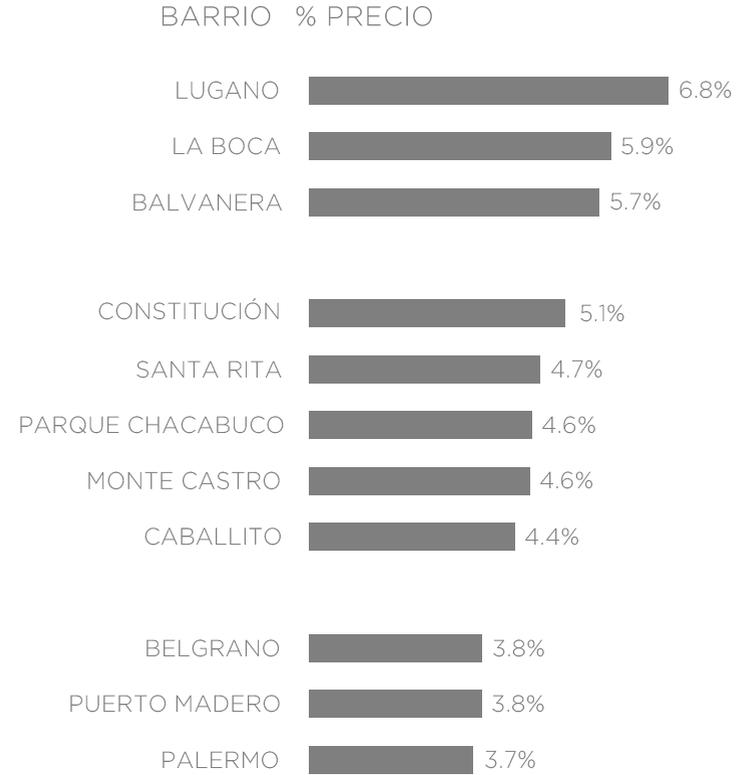
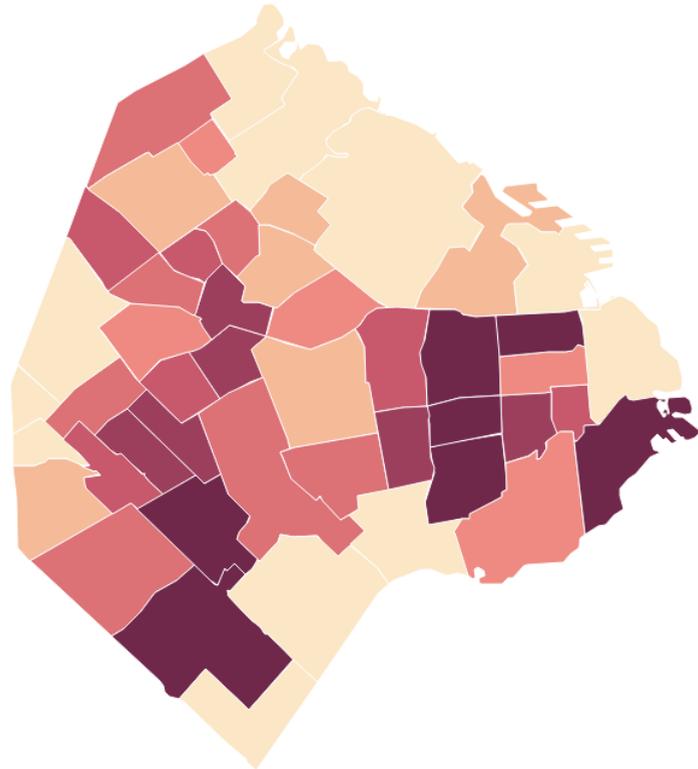


REGIÓN % PRECIO



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