



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO CIUDAD DE BUENOS AIRES
MARZO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios bajan 1.6% en 1T 2022

Precio medio en la Ciudad se ubica en USD 2.315 por m², disminuye 0.7% respecto al mes previo. En 1T 2022 los precios acumulan caída de 1.6%. Desde los máximos de 2019 los precios acumulan caída de 17.3% retornando a los niveles de septiembre 2016 (5.5 años atrás).

El margen desarrollador se contrae en 2022: el costo de construcción en dólares aumenta 4.4% en 1T 2022 mientras que los precios de venta de deptos. en CABA bajan 1.6%. Actualmente construir cuesta 19% menos que el promedio 2012-2021.

ALQUILER

Precios por encima de la inflación en 1T'22

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 53.450 por mes, 5.0% por encima del mes previo.

En 1T 2022 los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 14.0% por encima de la inflación (13.2%) y del ajuste de la contratos existentes (ICL, +10.0%). En la comparación interanual el ICL es el de mayor incremento (53.3%), por encima de INDEX BA e inflación.

RENTABILIDAD

3.46% bruto anual, subiendo

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 3.46% anual. Se necesitan 28.9 años de alquiler para recuperar la inversión, 20% por debajo de lo requerido un año atrás.

Parque Patricios y La Boca son los mejores barrios para los 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 2.376 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.300 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.331 USD/M2

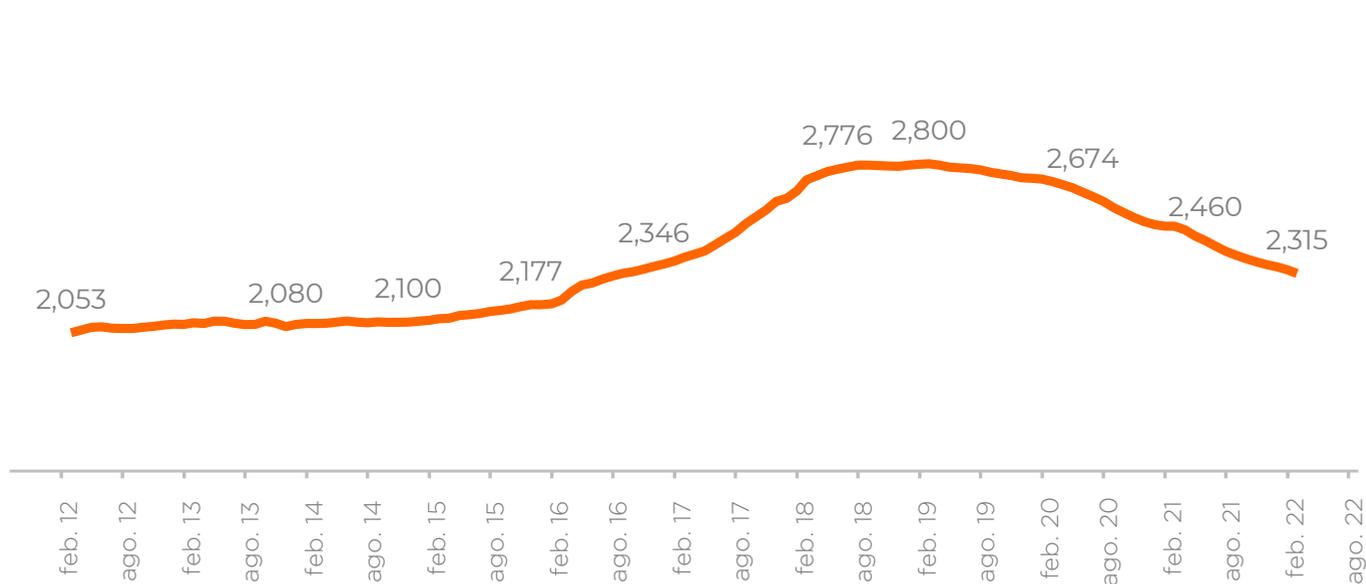
El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de USD 99.800.
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 120 mil dólares.
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 171 mil dólares.

VENTA

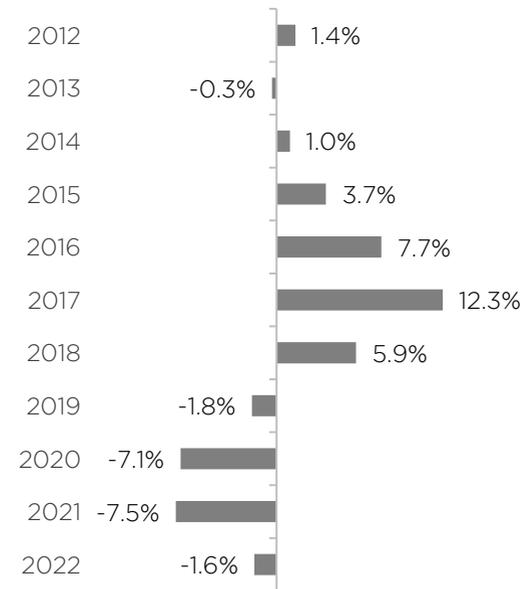
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

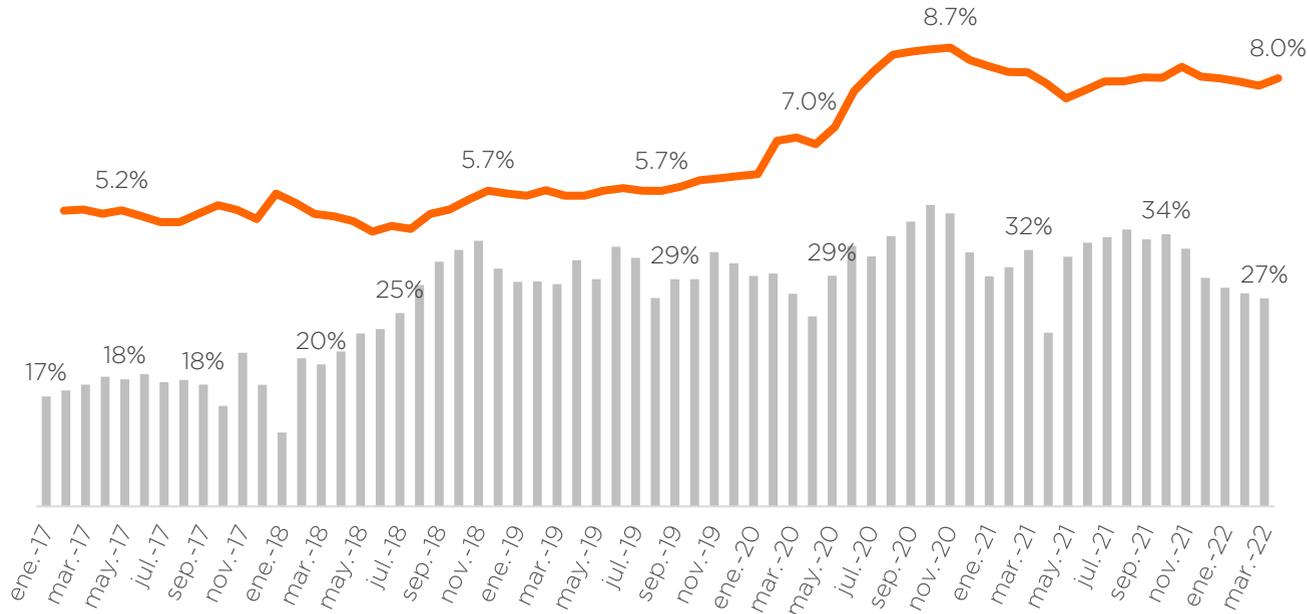


Precio medio en la Ciudad se ubica en USD 2.315 por m2, disminuye 0.7% respecto al mes previo. En 1T 2022 los precios acumulan caída de 1.6%. Desde los máximos de 2019 los precios acumulan caída de 17.3% retornando a los niveles de septiembre 2016 (5.5 años atrás).

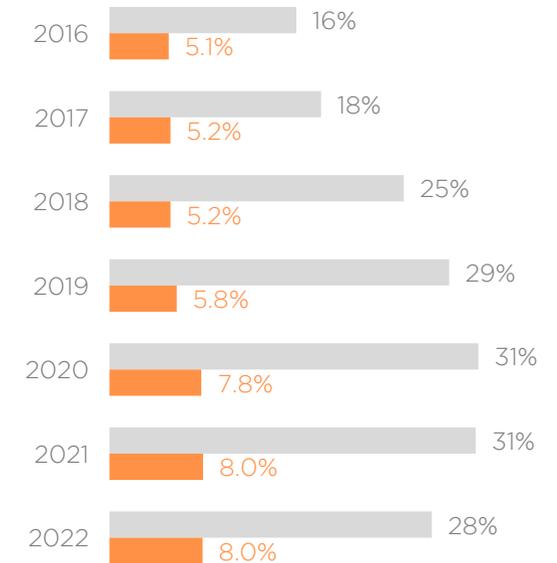
VENTA

ANUNCIOS CON RETASACIÓN DE PRECIO LA BAJA

% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ULTIMO 6 MESES
% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO
% DE DESCUENTO PROMEDIO

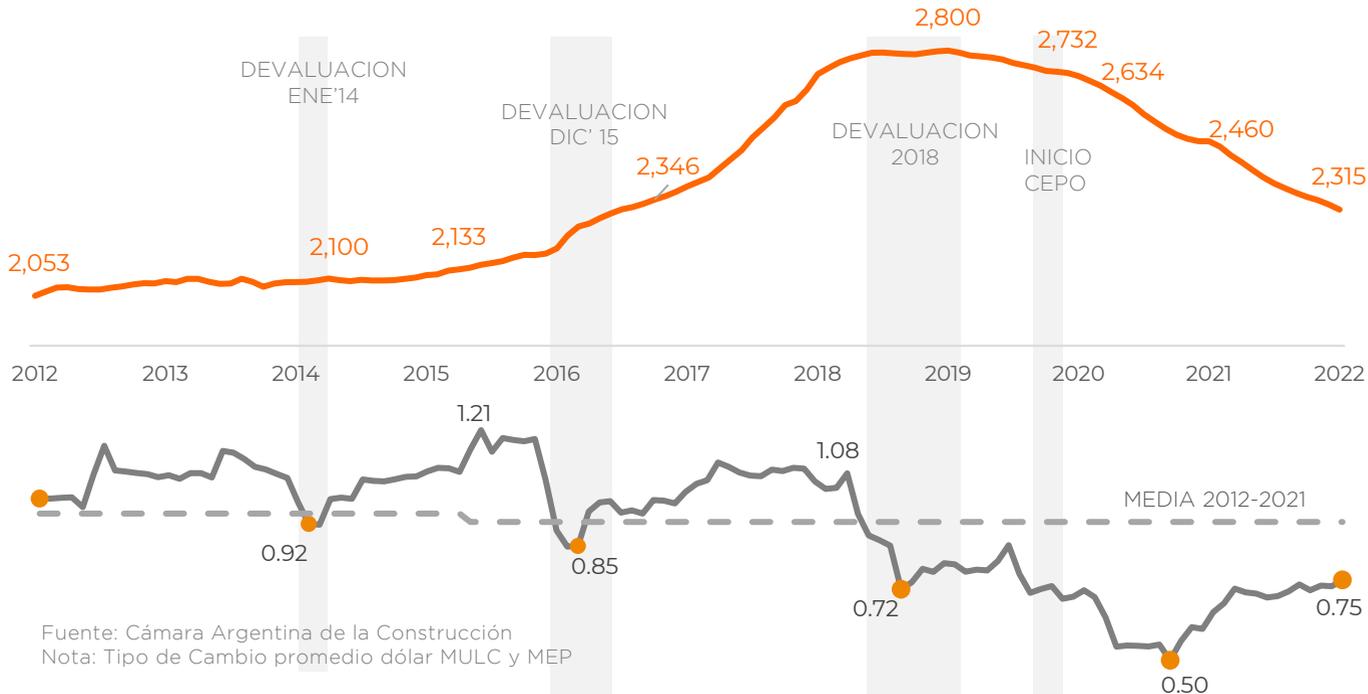


El % de avisos retazados continua disminuyendo, actualmente el 27% del total de los deptos. en venta fueron retasados. El descuento promedio efectuado en los últimos 6 meses se mantiene estable en torno al 8.0%. El impulso a la baja del precio medio de la ciudad esta generado ahora por los nuevos ingresos - más que por las retasaciones- con precios por debajo del stock en venta.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
VARIACION DESDE ABRIL 2018



ULTIMO TRIMESTRE

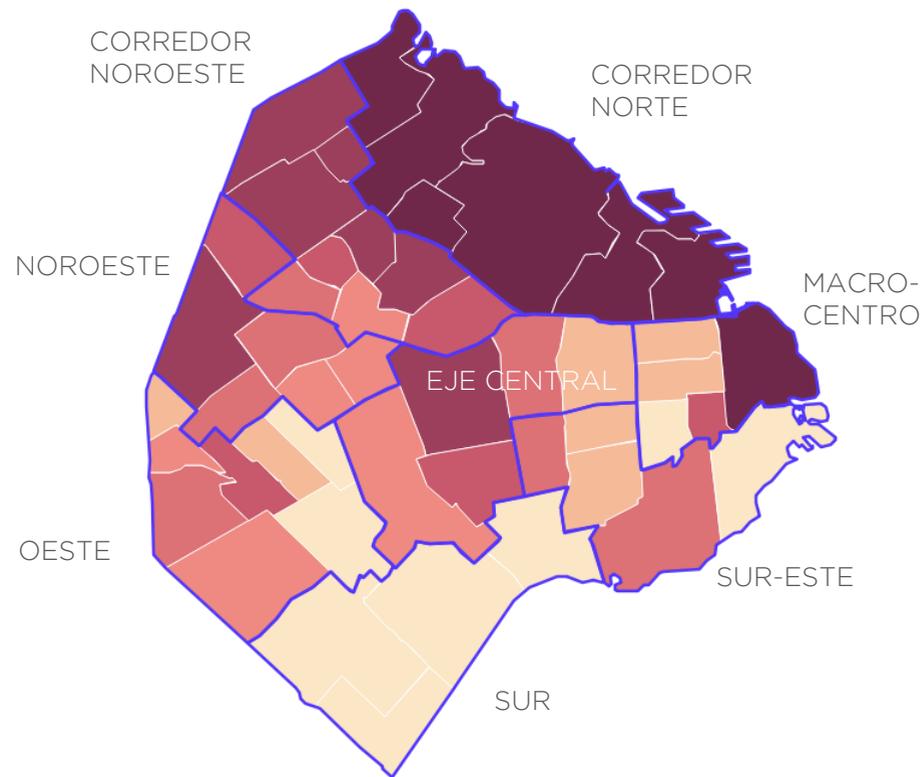


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El margen desarrollador se contrae en 2022: el costo de construcción en dólares aumenta 4.4% en 1T 2022 mientras que los precios de venta de deptos. en CABA bajan 1.6%. Actualmente construir cuesta 19% menos que el promedio 2012-2021.

VENTA

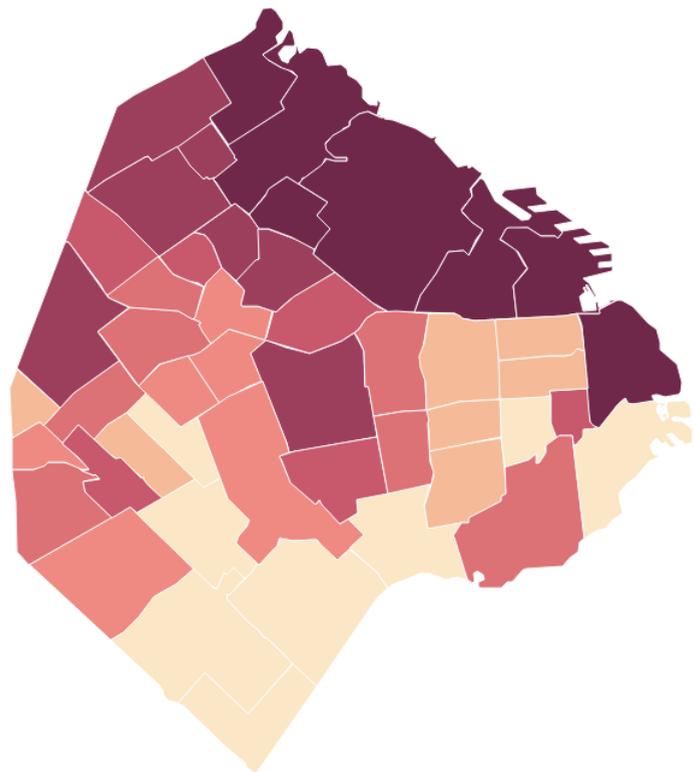
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,839	-0.6%	-7.6%
CORREDOR NOROESTE	2,362	-0.8%	-8.3%
CABA	2,315	-0.7%	-8.2%
NOROESTE	2,198	-0.5%	-6.5%
MACROCENTRO	2,140	-0.4%	-7.2%
EJE CENTRAL	2,112	-0.7%	-8.1%
OESTE	1,953	-1.1%	-5.5%
SUR ESTE	1,939	-0.5%	-7.7%
SUR	1,312	-0.8%	-6.7%

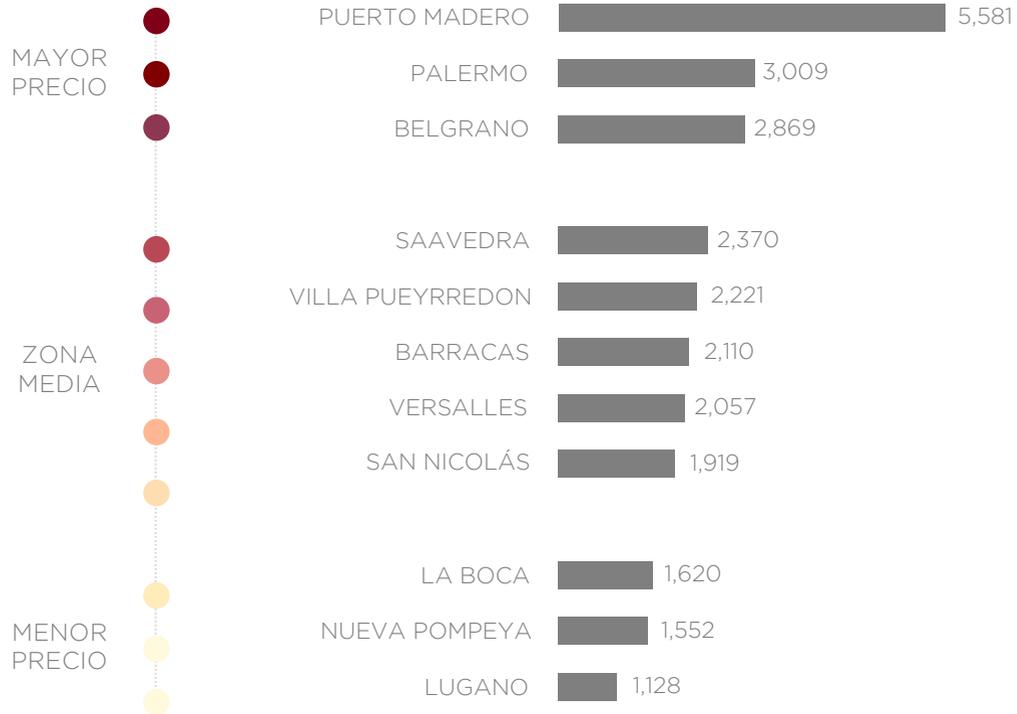
VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2



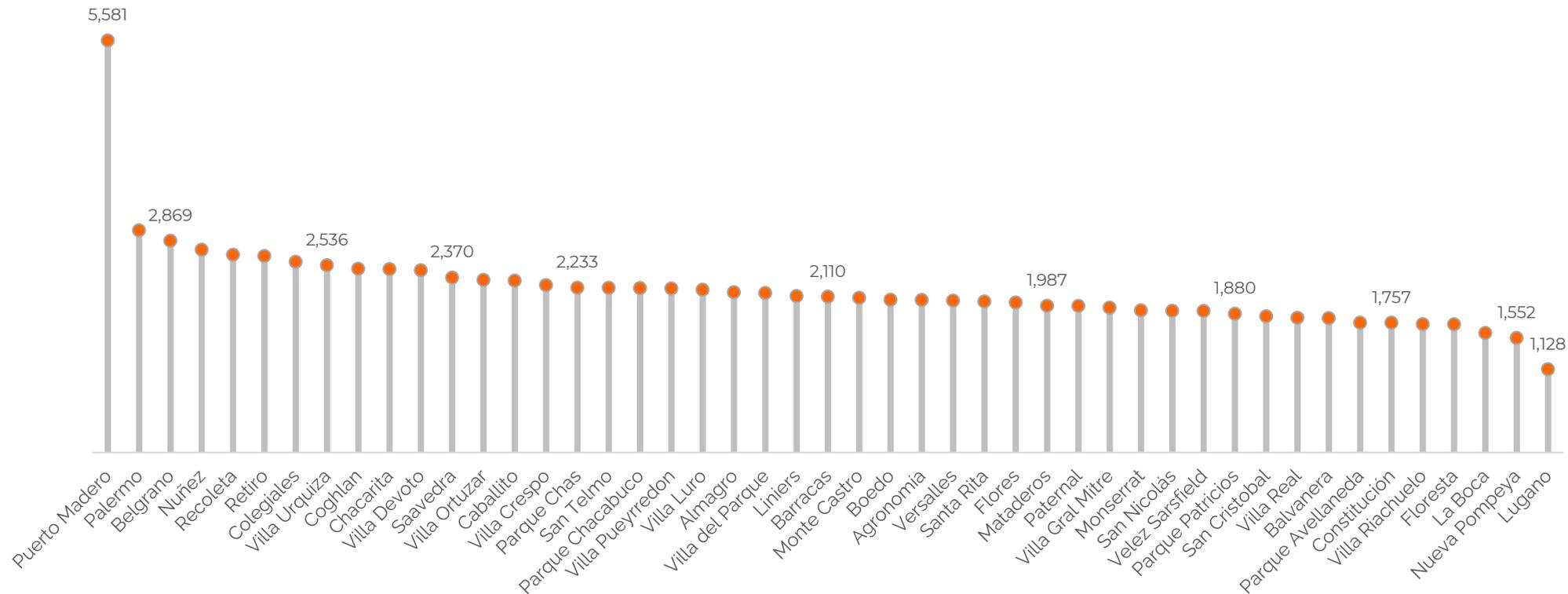
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.581 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.128 por m2.

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

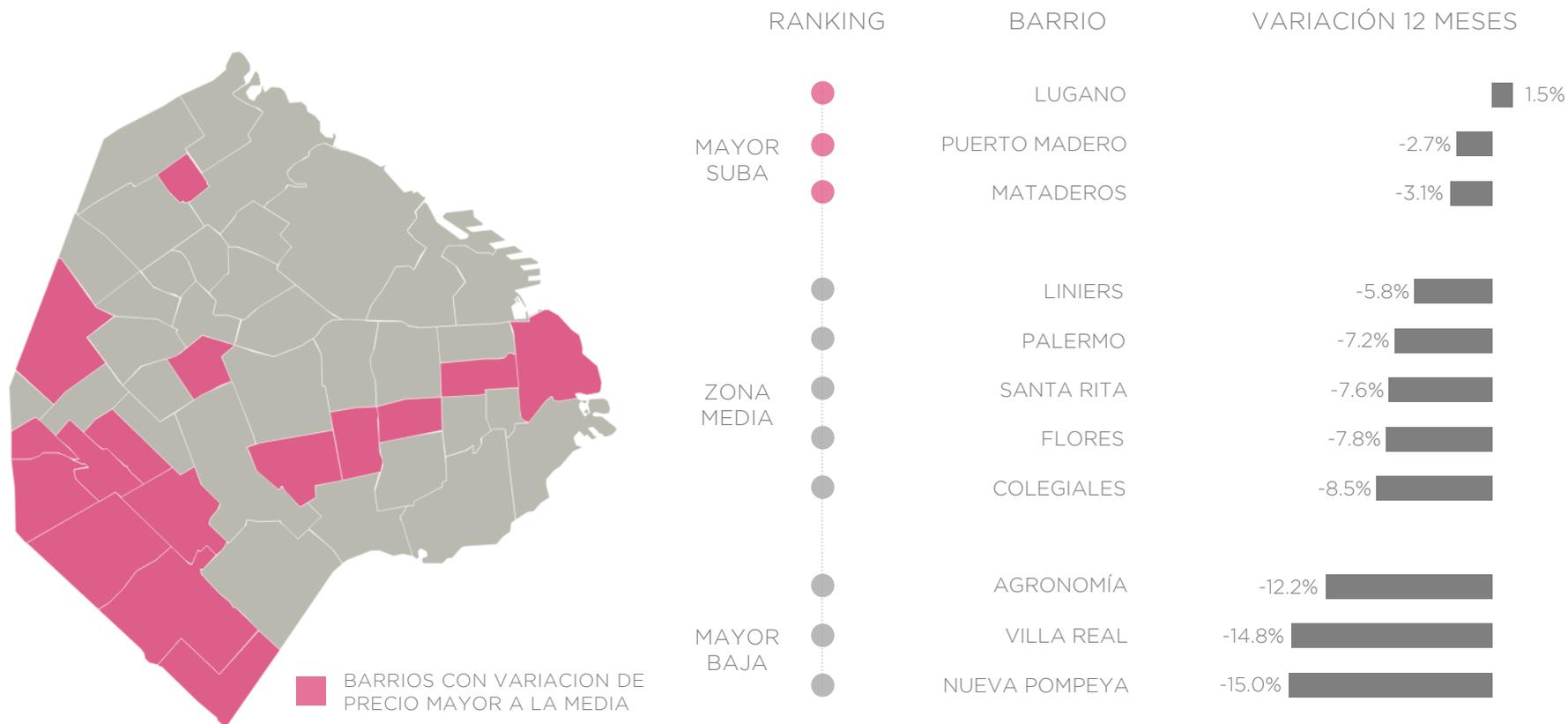


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Nueva Pompeya y Villa Real son los barrios con las mayores bajas interanuales

02

PRECIOS ALQUILER

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

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



\$ 44.900/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 1.070 \$/M2/MES



\$ 53.450/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 1.018 \$/M2/MES



\$ 73.930/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

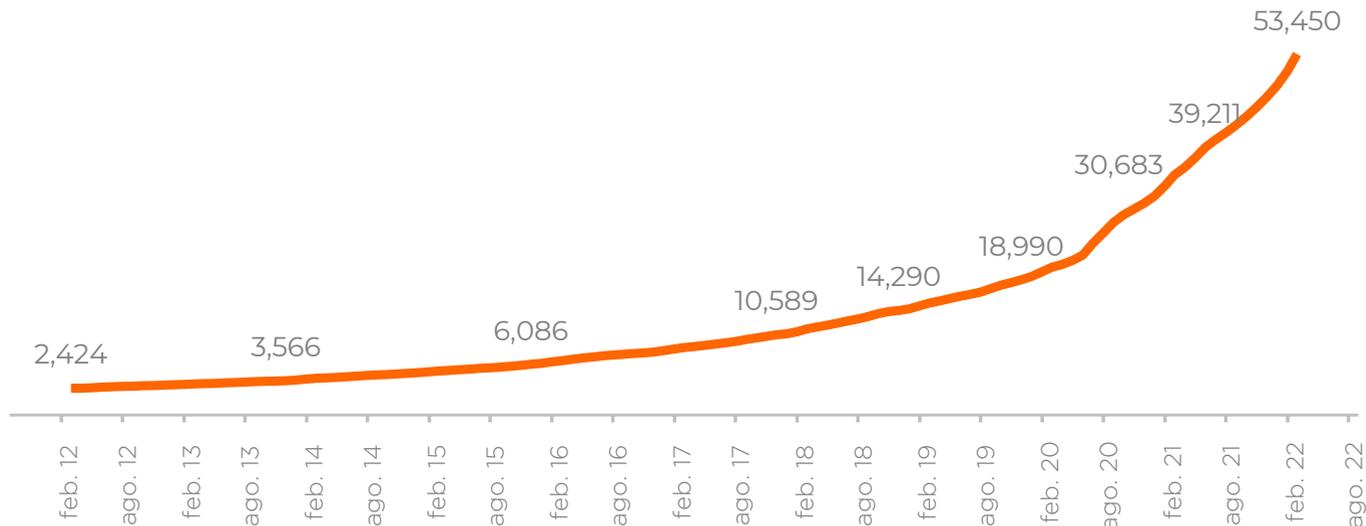
PRECIO 1.006 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por 44.900 pesos por mes
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 53.450 pesos por mes.
Los depts. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 73.930 pesos por mes.

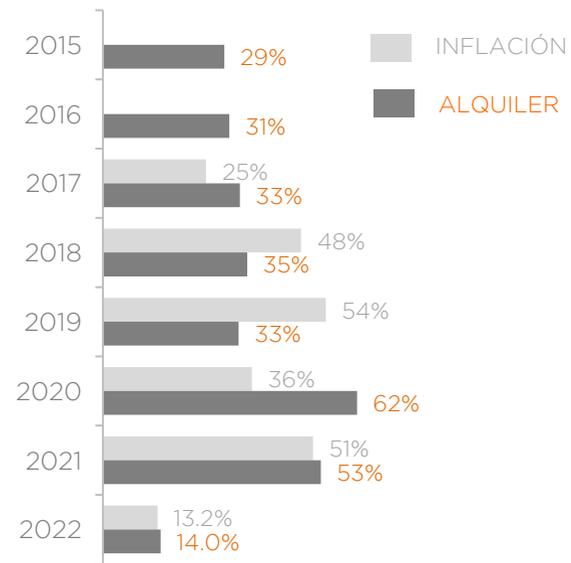
ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



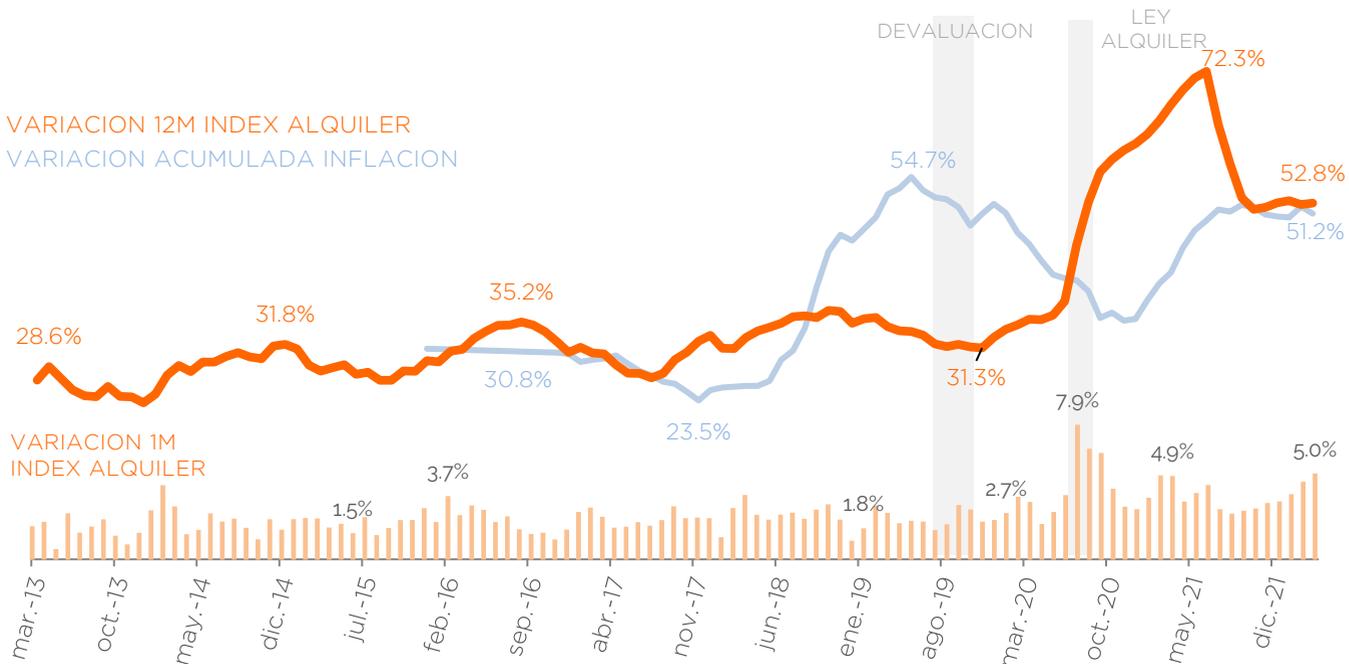
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$ 53.450 por mes, 5.0% por encima del mes previo. En 1T 2022 los alquileres acumulan suba de 14.0%. La oferta sigue acotada con contracción respecto al volumen del año previo.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ULTIMOS 12 MESES

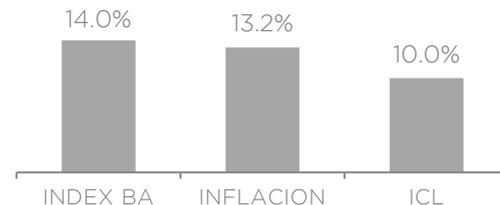


ALQUILER INDEX, INFLACION E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACION ACUMULADA 2022

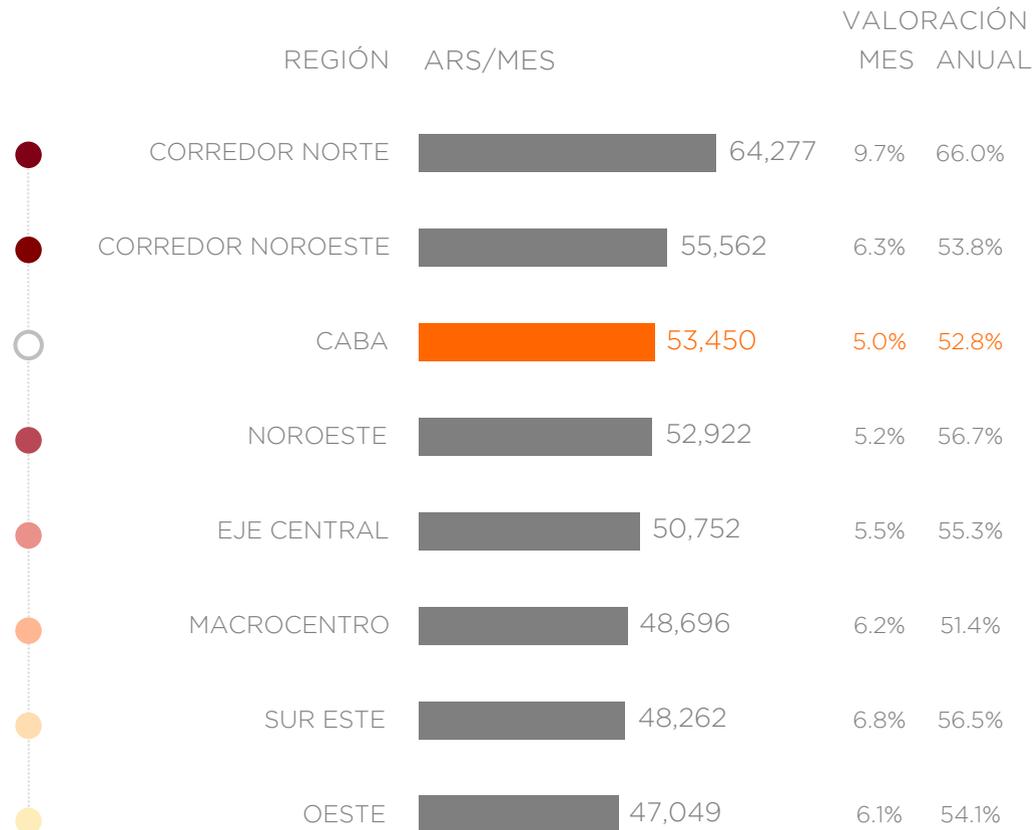
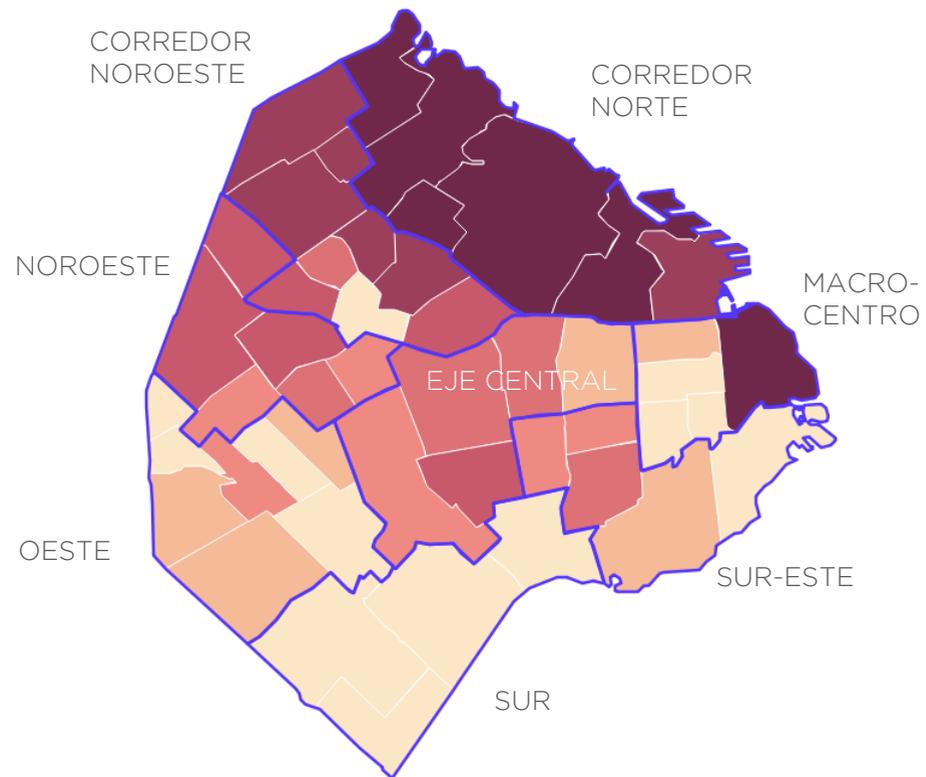


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM

En 1T 2022 los alquileres (nuevos contratos) acumulan suba de 14.0% por encima de la inflación (13.2%) y del ajuste de la contratos existentes (ICL, +10.0%). En la comparación interanual el ICL es el de mayor incremento (53.3%), por encima de INDEX BA e inflación.

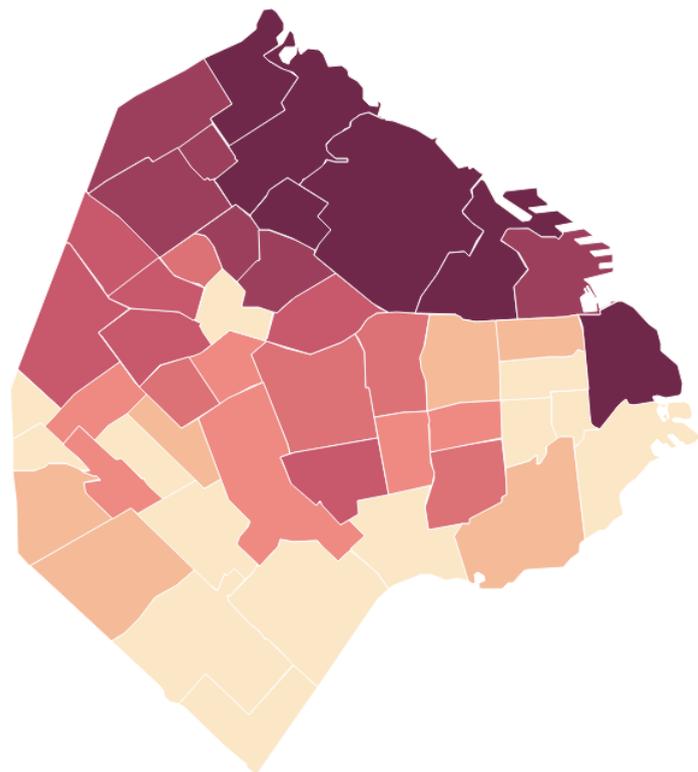
ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO ARS/MES

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

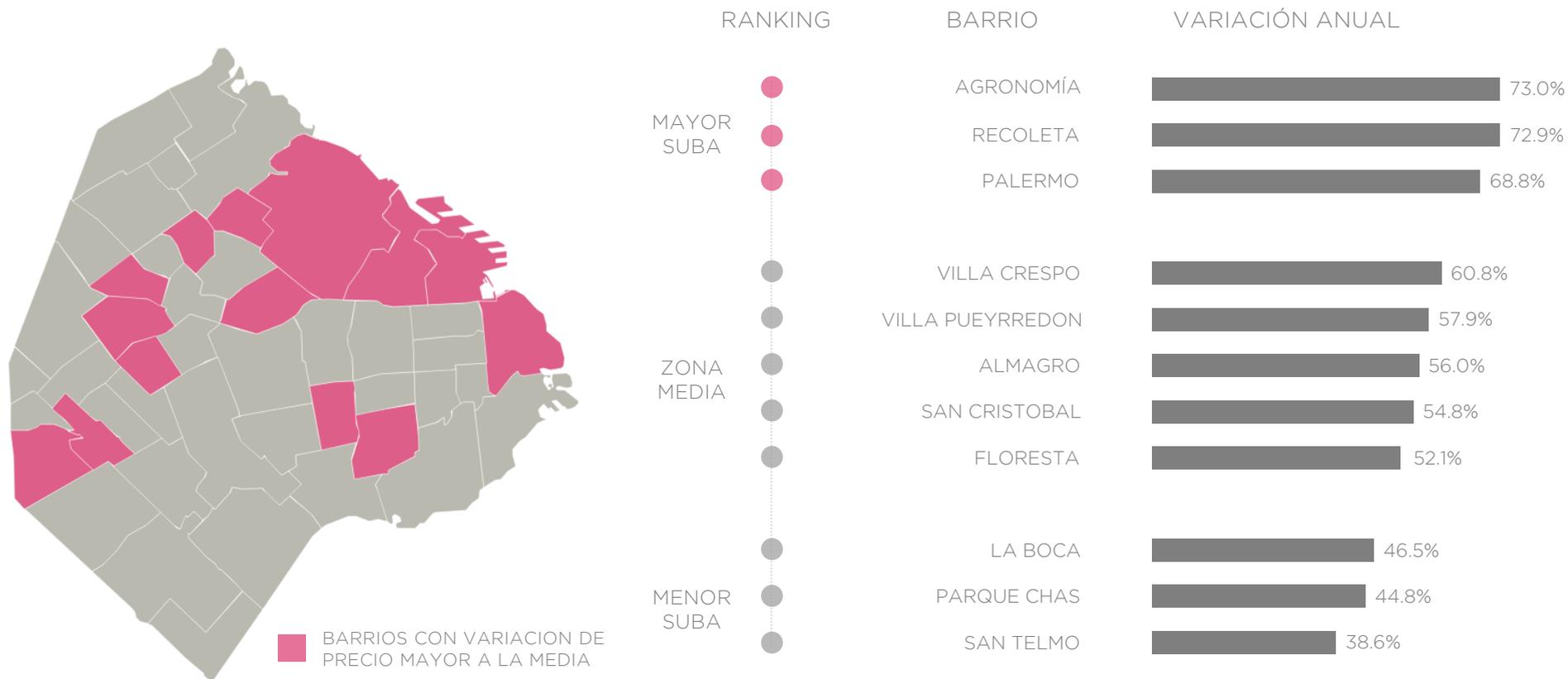
MEJOR
PRECIO

●	PUERTO MADERO	119,921
●	PALERMO	69,414
●	NUÑEZ	63,324
●	RETIRO	56,890
●	AGRONOMÍA	54,063
●	ALMAGRO	52,697
●	MONTE CASTRO	51,018
●	MATADEROS	48,480
●	CONSTITUCIÓN	44,797
●	MONSERRAT	44,488
●	SAN TELMO	44,248

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 119.921 por mes. San Telmo el más barato con \$ 44.248 por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Agronomía y Recoleta son los barrios con mayor incremento interanual. San Telmo el que menos sube.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

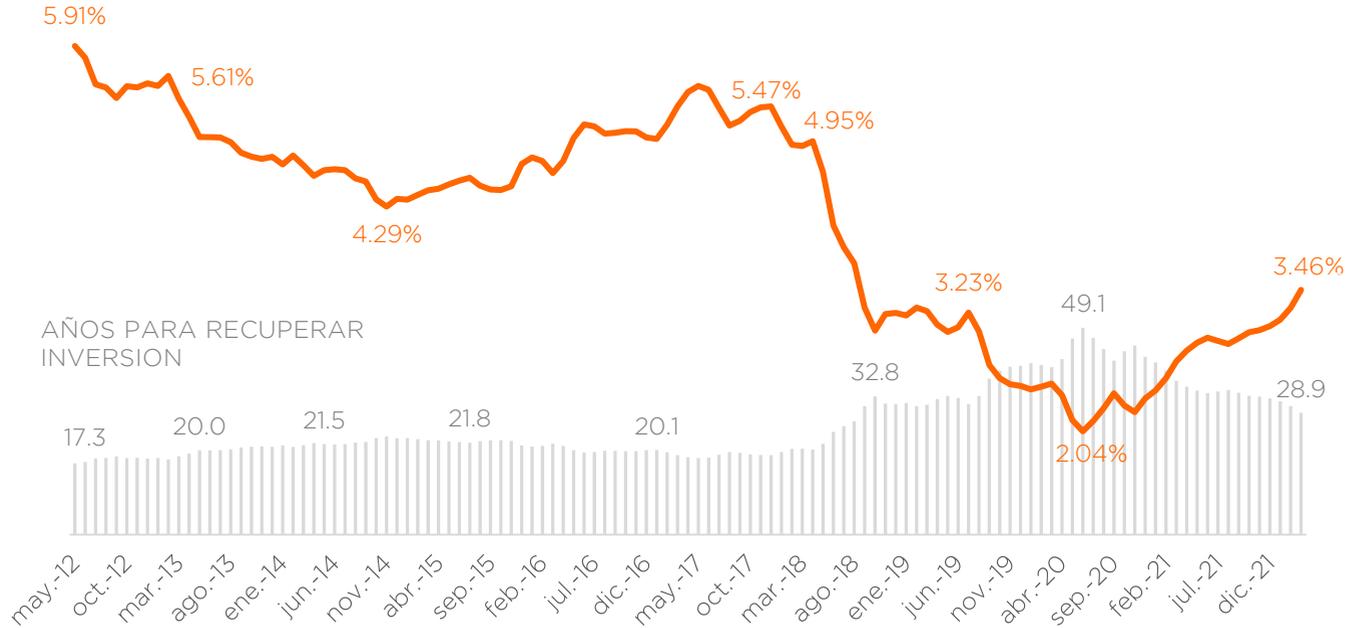
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

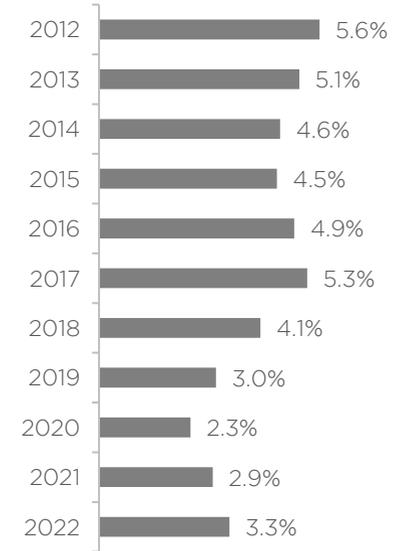
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

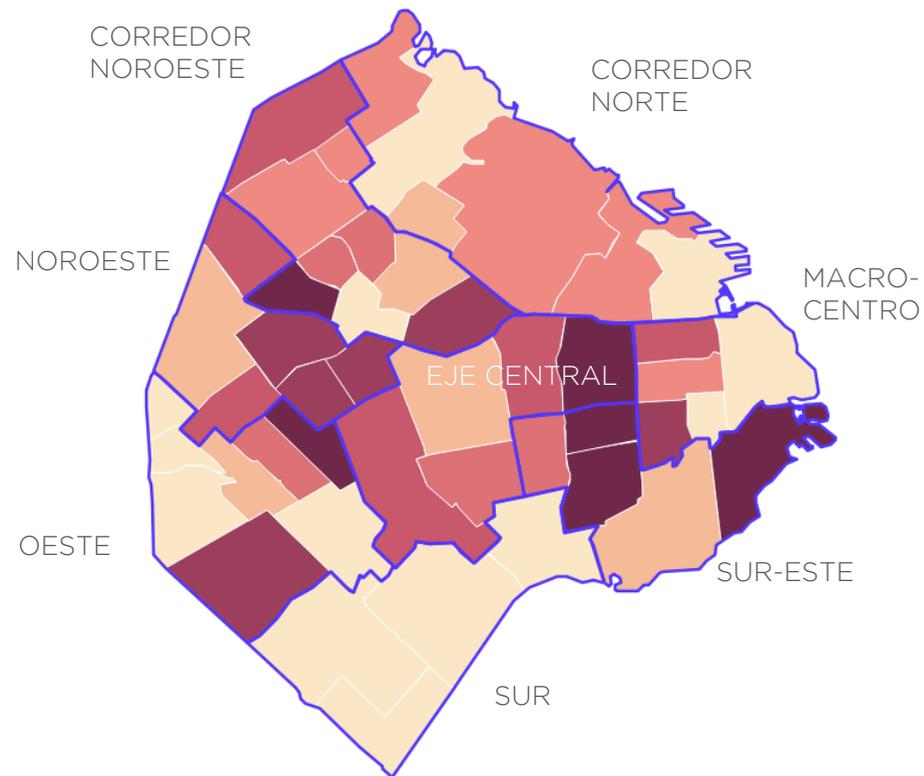


La relación alquiler/precio sube y se ubica en 3.46% anual.

Se necesitan 28.9 años de alquiler para recuperar la inversión, 20% por debajo de lo requerido un año atrás.

RENTABILIDAD

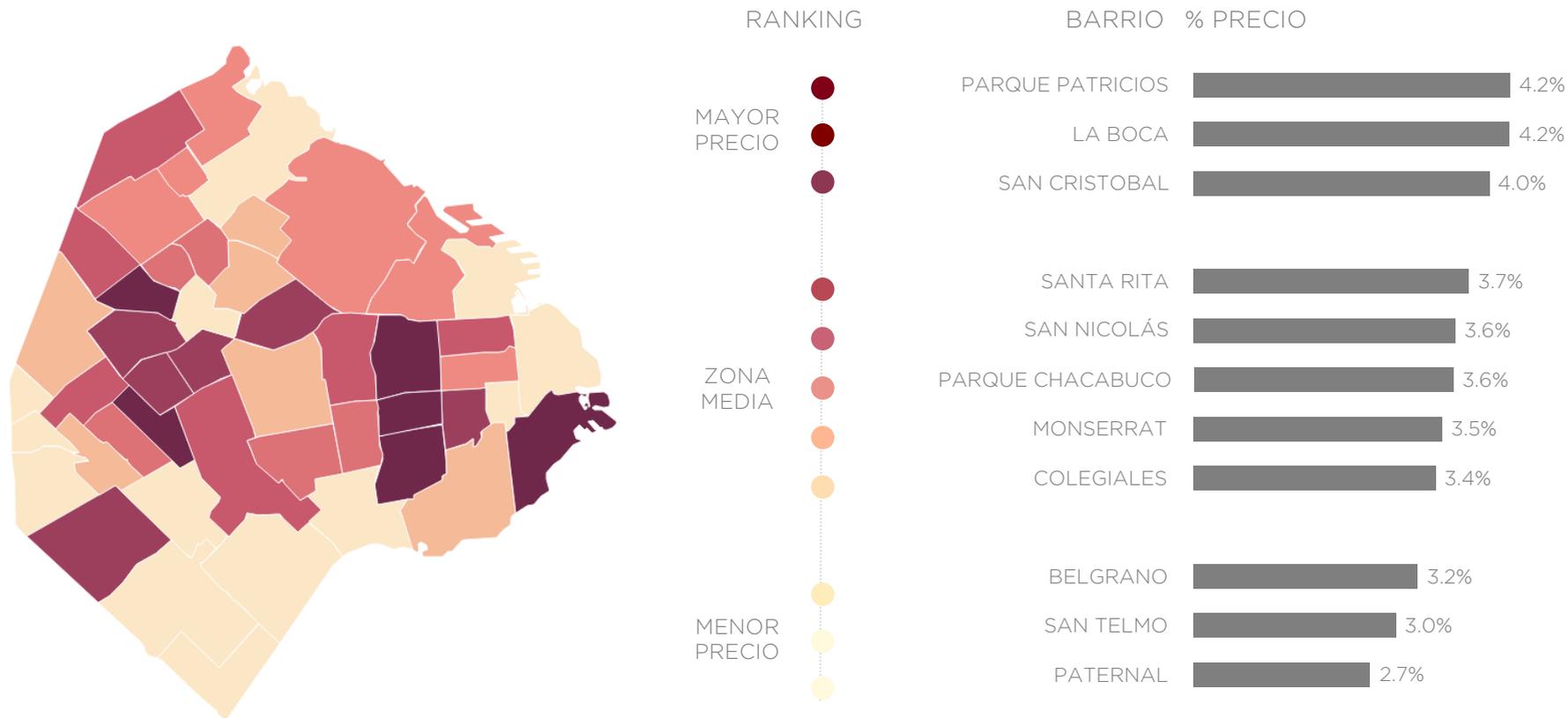
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
SUR ESTE	3.8%	▲	▲
OESTE	3.6%	▲	▲
NOROESTE	3.6%	▲	▲
EJE CENTRAL	3.6%	▲	▲
MACROCENTRO	3.5%	▲	▲
CORREDOR NOROESTE	3.5%	▲	▲
CABA	3.5%	▲	▲
CORREDOR NORTE	3.4%	▲	▲

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Parque Patricios y La Boca son los mejores barrios para inversores que buscan renta.



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO
CIUDAD DE BUENOS AIRES