



# ZONAPROP INDEX

ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE PROPIEDADES EN VENTA EN AMBA  
MARZO 2024

# ZONAPROP INDEX

## TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



**OBJETIVO:** BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



**PERIODICIDAD:** CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



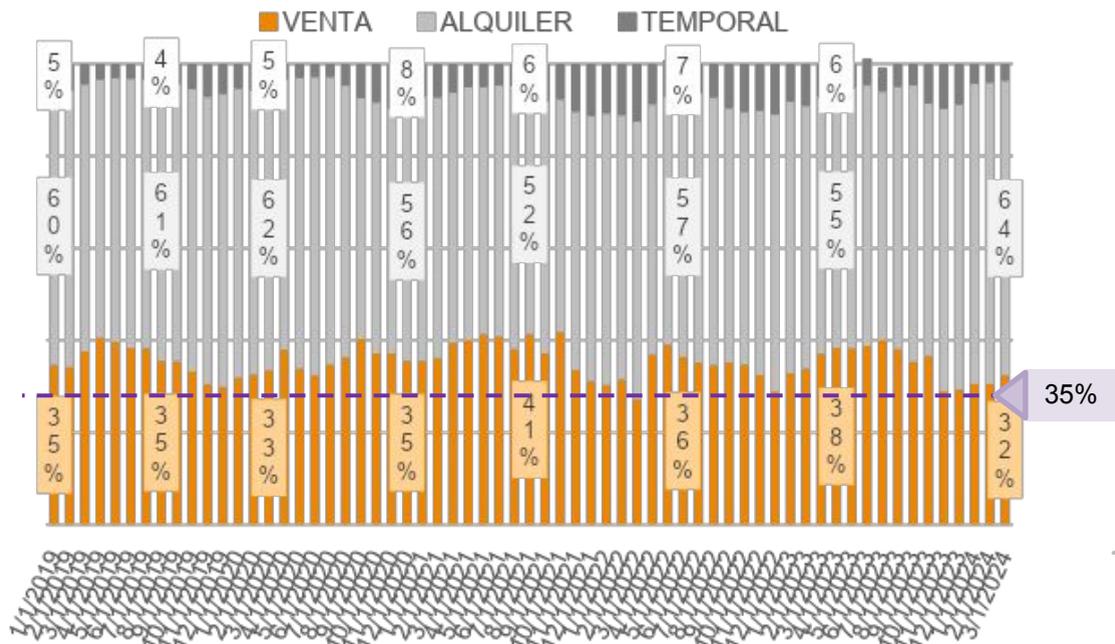
**FUENTE DE DATOS:** TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



**METODOLOGÍA:** UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES. DOCUMENTO METODOLÓGICO DISPONIBLE EN ZONAPROP.COM

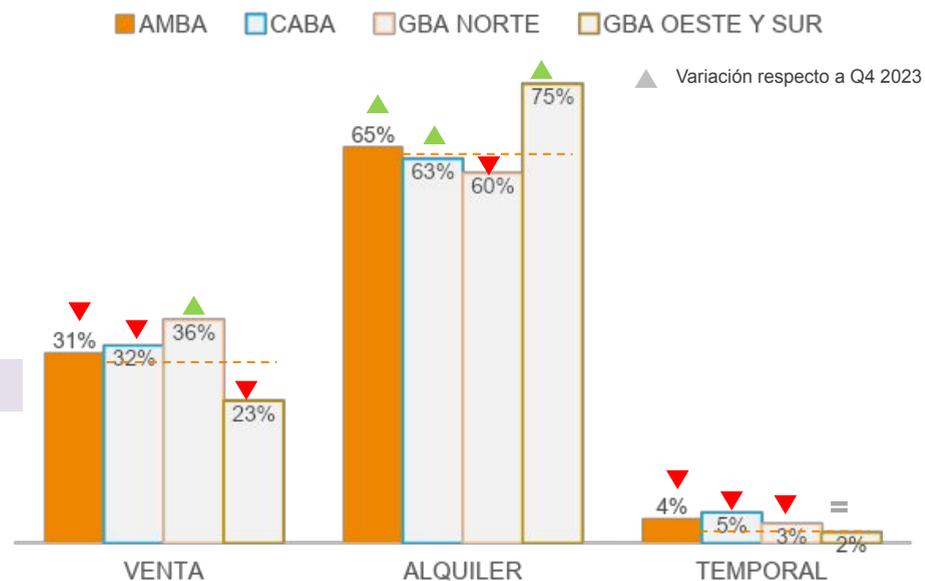
# DEMANDA SEGÚN TIPO DE OPERACIÓN

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN OPERACIÓN. % TOTAL AMBA



Las búsquedas de propiedades para alquiler tradicional aumentan su share promedio de 56% en 2023 a 64% actualmente. En Q1 2024 cae la búsqueda de ventas: retrocede de 38%-40% en 2023 a 32% del total, por debajo del promedio histórico (2019 a la fecha). La búsqueda de alquileres temporales en Q1 2024 vuelve a reducirse, ubicándose en torno al 4% del total.

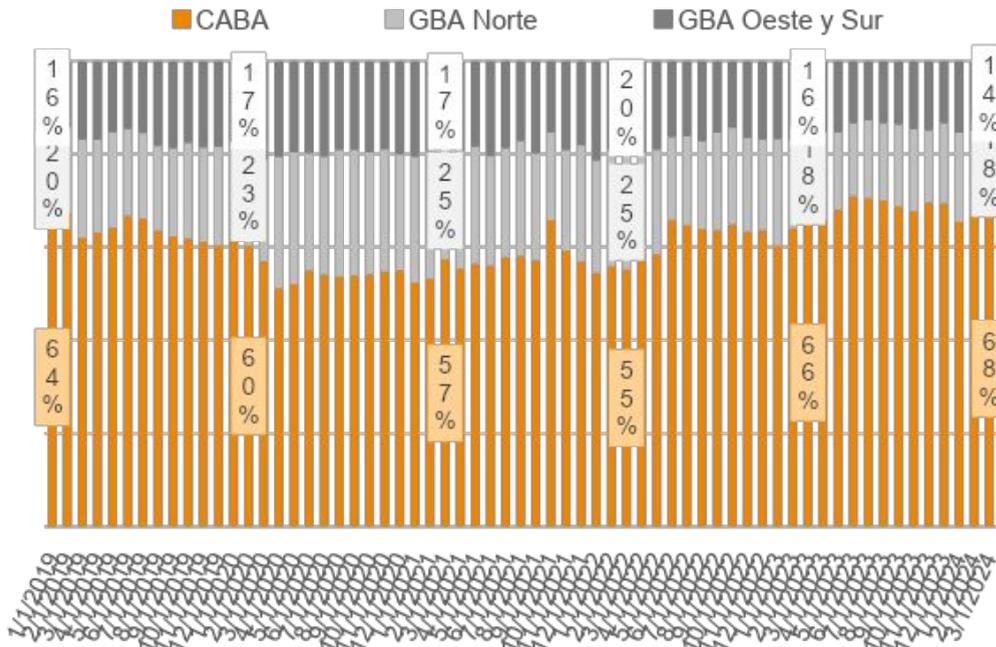
DEMANDA SEGÚN OPERACIÓN EN ZONAS DE AMBA. % TOTAL Q1 2024



El patrón de demanda en las tres zonas del AMBA se mantiene similar: tanto en CABA como en GBA Norte y GBA Oeste y Sur la demanda se vuelca más hacia el alquiler, 63%, 60% y 75% del total respectivamente. GBA Norte es la zona donde la demanda de alquiler y de venta se distribuye de manera más pareja. La demanda de alquiler temporal retrocede fuerte en GBA Norte y actualmente es similar en todas las zonas (entre 2% y 5% del total).

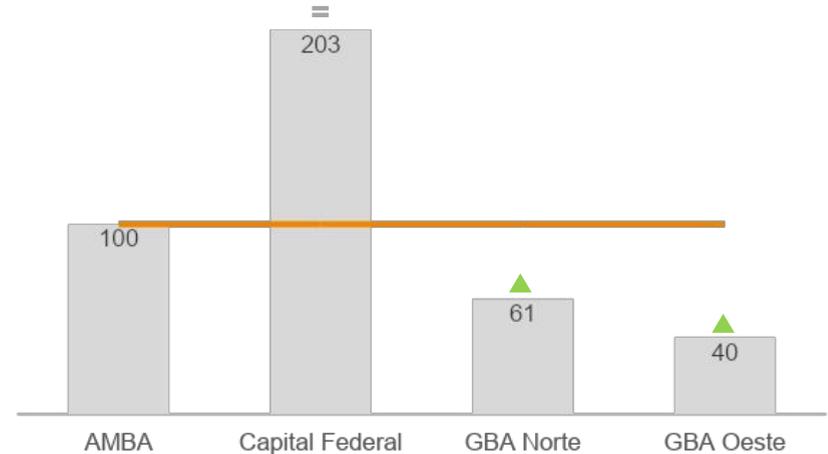
# DEMANDA VENTA SEGÚN ZONA AMBA

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN ZONA. % TOTAL AMBA



Hasta 2019 CABA absorbía el 65-67% de la demanda total para adquisición en AMBA. A partir de 2020 CABA pierde share de mercado, ubicándose por debajo de 55% cuando durante la pandemia la demanda viró hacia los suburbios. Desde mediados de 2022 recupera participación y en Q1 2024 absorbe el 68% de la demanda. GBA Norte explica el 18% de la demanda, GBA Oeste y Sur el 14%.

DEMANDA POR AVISO DE VENTA ACTIVO.  
INDICE AMBA = 100. Q1 2024



CABA es donde la relación demanda / avisos de venta es mayor, 103% por encima del promedio AMBA, sin cambios respecto al trimestre anterior. En GBA Norte la demanda por aviso es 39% menor a la media AMBA, en GBA Oeste y Sur la presión de demanda es 60% inferior a la media AMBA.

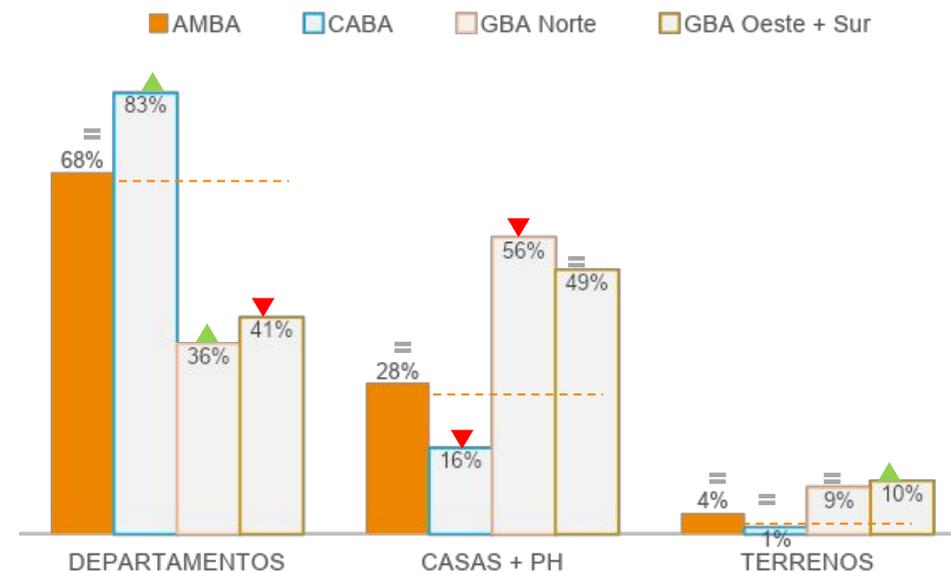
# DEMANDA VENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD. % TOTAL



El share de búsqueda de departamentos alcanzó un mínimo en 2020, cuando se ubicó en 45% del total de las búsquedas. A partir de principios de 2021 comenzó a recuperarse hasta representar el 69% de las búsquedas actualmente, en detrimento del share de Casas/PHs y Terrenos que redujeron su participación hasta 27% y 4% respectivamente en Q1 2024.

DEMANDA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD EN ZONAS. % TOTAL Q1 2024

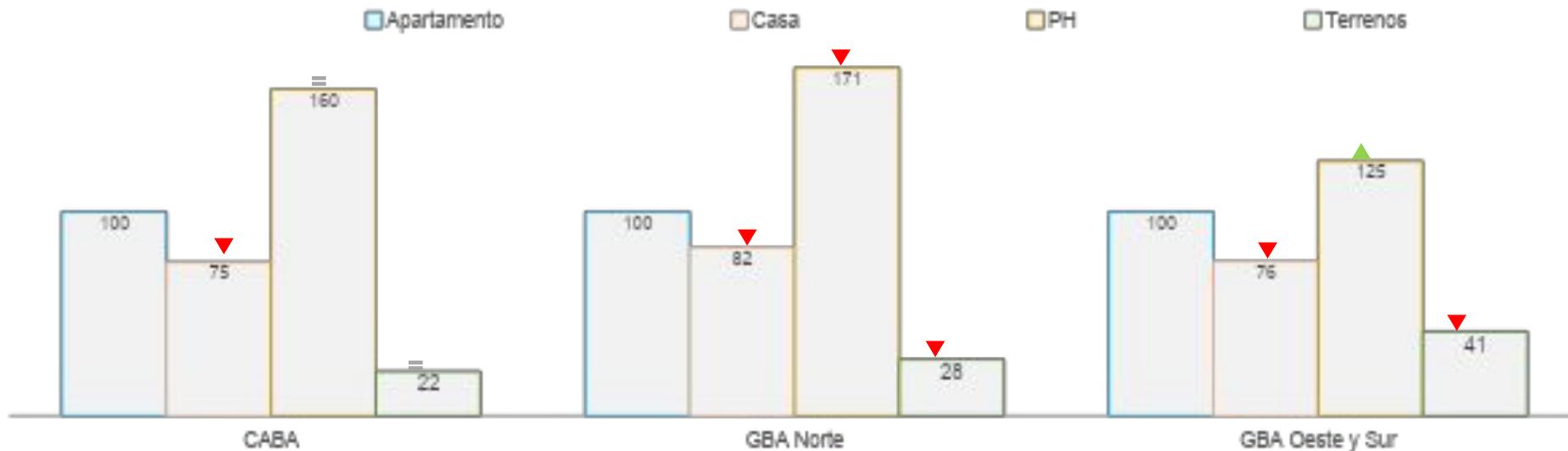


Los departamentos explican actualmente el 83% de las búsquedas para compra en CABA, en GBA Norte apenas 36%. Allí el 56% de las búsquedas son de Casas/PHs y el 9% de Terrenos. En GBA Oeste y Sur el 49% de las búsquedas son de Casas/PHs, el 10% de terrenos y el 41% deptos.

# PRESIÓN DE DEMANDA

## RELACIÓN DEMANDA OFERTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD

DEMANDA POR AVISO DE VENTA ACTIVO SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD. INDICE DEPTOS = 100. Q1 2024



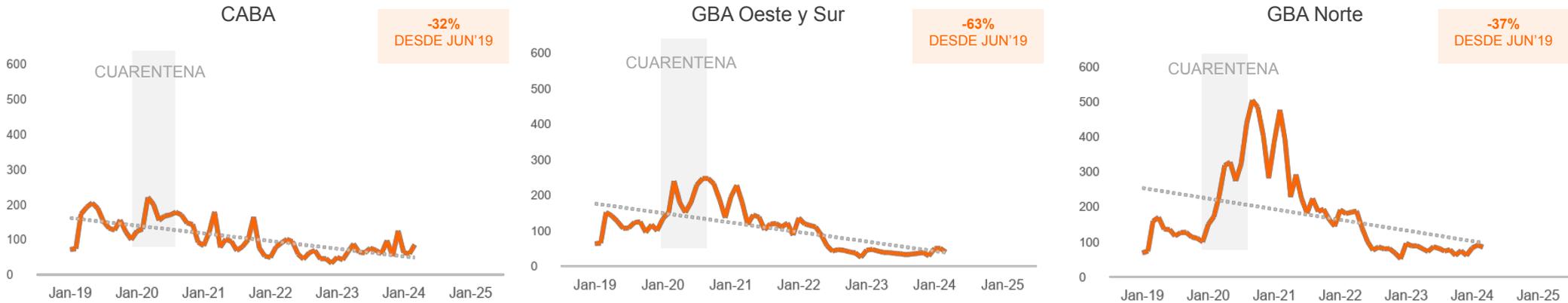
Los PHs son las propiedades más demandadas en todas las zonas del AMBA: en CABA el aviso de PH recibe 60% más demanda que el aviso medio de departamento mientras que en GBA Norte y GBA Oeste y Sur recibe 71% y 25% más demanda que el aviso medio, respectivamente. GBA Oeste y Sur es la única zona donde creció la escasez de PHs respecto a Q4 2023, cuando recibía 21% más demanda que el aviso medio de departamento.

Las casas continúan disminuyendo su presión de demanda en Q1 2024: en CABA reciben -25% presión de demanda que los departamentos (vs -10% en Q4 2023), en GBA Norte reciben -18% presión de demanda que los departamentos (vs misma presión que los departamentos en Q4 2023) y en GBA Oeste y Sur reciben -24% presión de demanda que los departamentos (vs -22% en Q4 2023).

La presión de demanda de terrenos también muestra signos de descenso respecto de Q4 2023 en GBA Norte y GBA Oeste y Sur. En CABA se mantiene sin cambios.

# DEMANDA VENTA TERRENOS SEGÚN ZONA DEL AMBA. SERIE HISTÓRICA

RATIO CONTACTOS POR AVISO DE VENTA DE TERRENO ACTIVO. INDICE DIC 2019 = 100

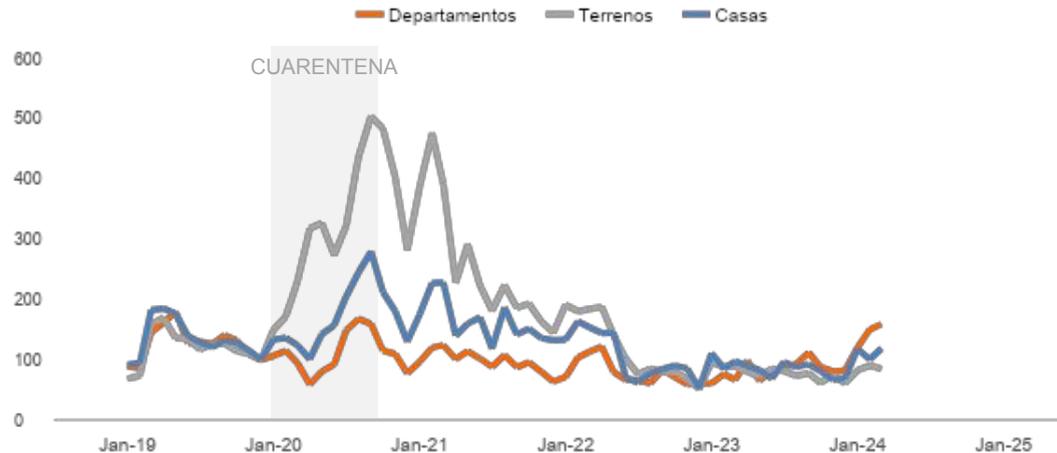


Durante la pandemia, GBA Norte registró un incremento significativo de la presión de demanda por aviso de venta de terreno: +5x la presión que recibía en pre pandemia. En CABA y GBA Oeste y Sur el incremento fue más moderado: +2.2x y +2.4x respectivamente.

Actualmente la presión de demanda se ubica en niveles inferiores a los de pre pandemia: CABA recibe 32% menor presión de demanda por aviso que en la pre pandemia mientras que GBA Oeste y Sur y GBA Norte reciben -63% y -37% respectivamente. Sin embargo, en CABA la presión de demanda por aviso de venta de terreno es donde más está creciendo.

# DEMANDA VENTA EN GBA NORTE SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD. SERIE HISTÓRICA

RATIO CONTACTOS POR AVISO DE VENTA ACTIVO. INDICE DIC 2019 = 100

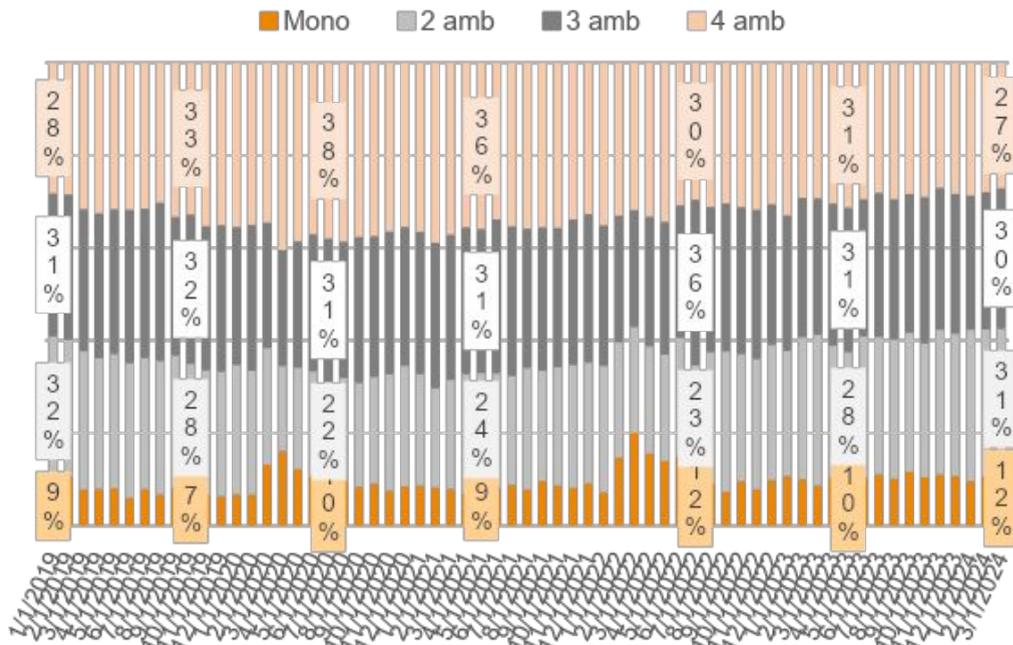


Durante la pandemia, en GBA Norte creció la demanda de departamentos, casas y terrenos de manera dispar: los terrenos incrementaron en 5x la presión de demanda que recibían en pre pandemia mientras que las casas y los departamentos incrementaron la presión de demanda en 2.8x y 1.6x respectivamente.

A partir de mediados de 2022, la presión de demanda tiende a converger en departamentos, casas y terrenos volviendo al patrón histórico. En Q1 2024 la presión de demanda vuelve presentar una divergencia: los departamentos reciben 1.3x la presión de demanda que las casas. A su vez, las casas reciben 1.4x la presión de demanda que los terrenos.

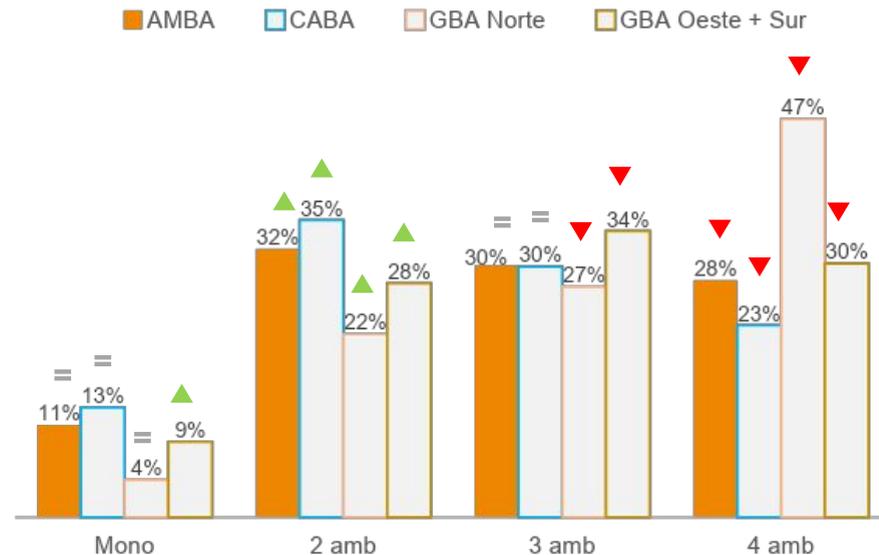
# DEMANDA VENTA SEGÚN AMBIENTES

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN CANT. AMBIENTES. % TOTAL



El 57% de las búsquedas se orientan a propiedades de 3 y 4 ambientes. En Q1 2024 la participación de los monoambientes crece levemente del 10% al 12% del total. Las búsquedas de dos ambientes representan el 31% del total, similar a Q4 2023.

DEMANDA SEGÚN CANT. AMBIENTES EN ZONAS. % TOTAL Q1 2024

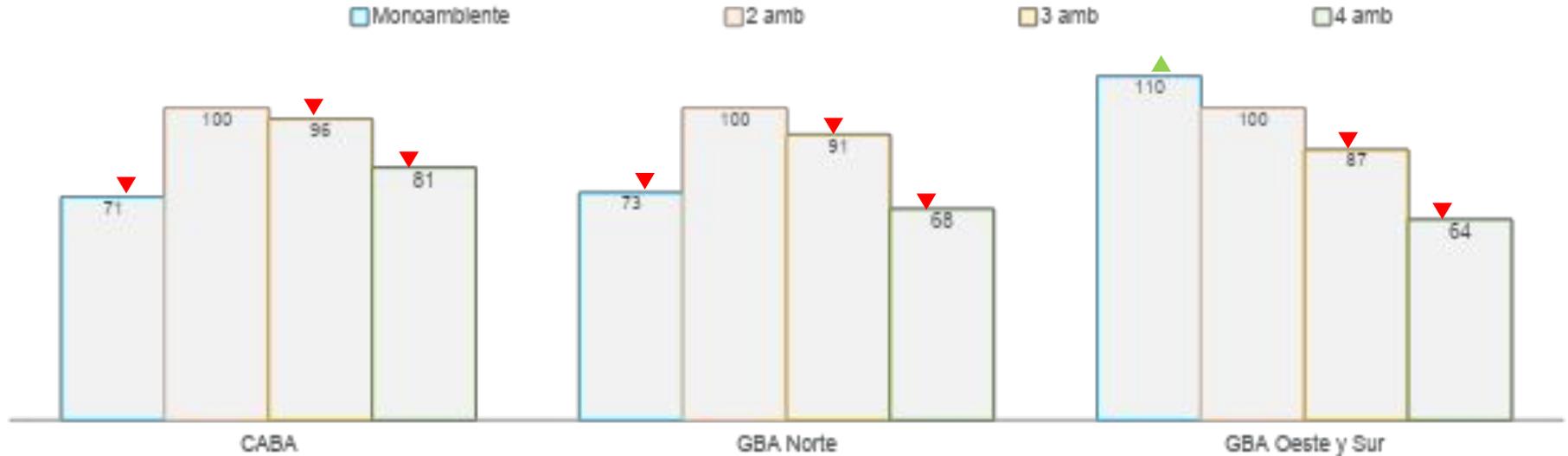


GBA Norte es donde la búsqueda de unidades grandes alcanza su máxima participación: 47% del total de las búsquedas de GBA Norte son de unidades de 4 ambientes. Le sigue GBA Oeste y Sur con una participación del 30% y CABA con un 23%. En las unidades más chicas, CABA recibe la mayor demanda de monoambientes con un share del 13% del total y de unidades de dos ambientes con un share del 35% del total.

# PRESIÓN DE DEMANDA

## RELACIÓN DEMANDA OFERTA SEGÚN AMBIENTES

DEMANDA POR AVISO DE VENTA ACTIVO SEGÚN AMBIENTES. INDICE 2 AMBIENTES = 100. Q1 2024

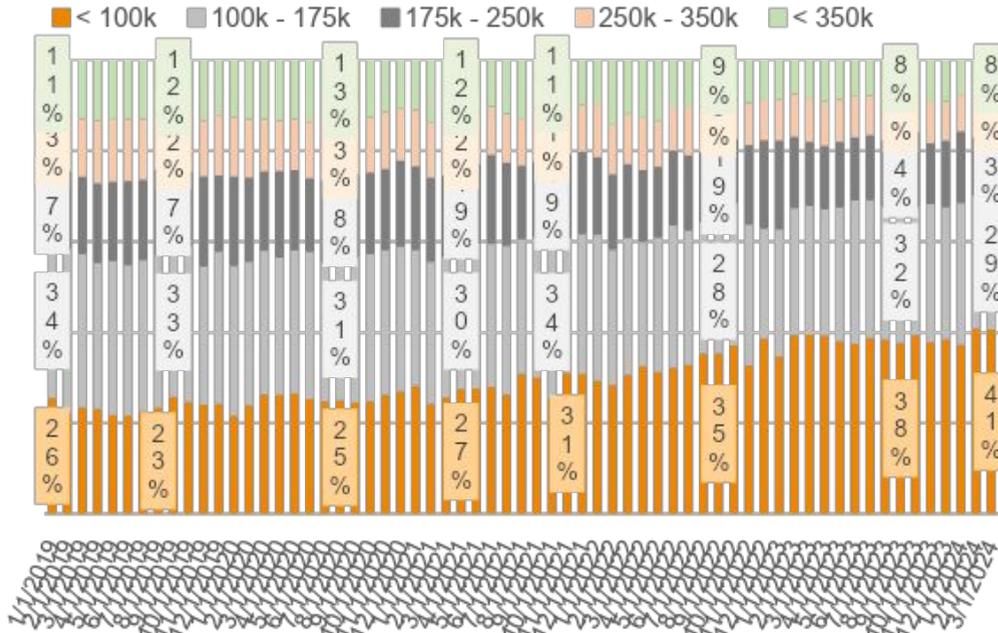


Cambia la estructura de demanda en CABA y en GBA Norte: las unidades de dos ambientes son las de mayor presión de demanda, cuando históricamente solían serlo las unidades de tres ambientes. Cae la demanda de monoambientes, tres ambientes y cuatro ambientes respecto a Q4 2023.

GBA Oeste y Sur mantiene su estructura: las unidades monoambientes son las más demandadas y las únicas que aumentan su presión de demanda: el aviso de monoambiente recibe 10% mayor demanda que un departamento de dos ambientes (vs +6% mayor demanda en Q4 2023). Las unidades de tres y cuatro ambientes reciben entre 13% y 36% menor demanda que un departamento de dos ambientes.

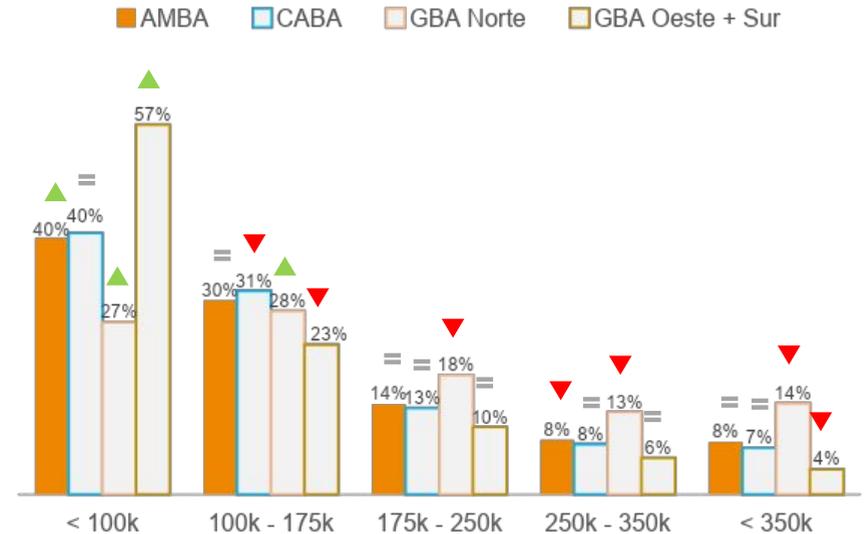
# DEMANDA VENTA SEGÚN TICKET

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN TICKET. % TOTAL



Crece el share de demanda de departamentos de menos de USD 100k en Q1 2024: pasa del 38% en 2023 al 41% actualmente. Cae levemente el share de demanda de propiedades de tickets de entre US\$ 100k y US\$ 175k, pasando de 32% a 29%. El share de departamentos de más de US\$ 175k se mantiene estable.

DEMANDA SEGÚN TICKET EN ZONAS. % TOTAL Q1 2024

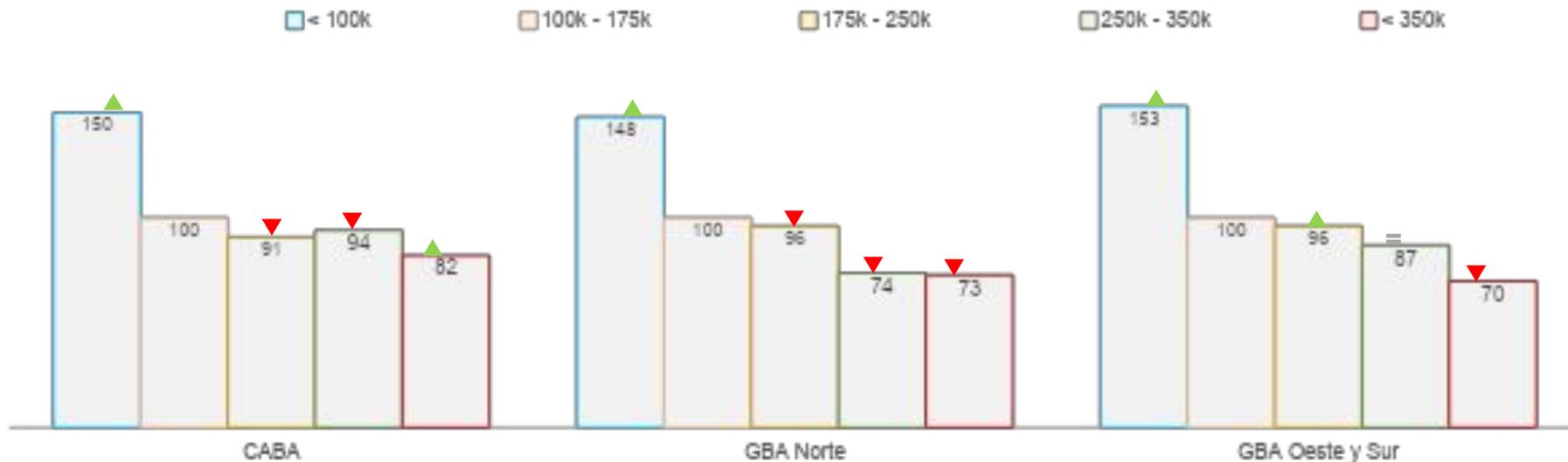


En GBA Oeste y Sur la demanda se vuelca más por propiedades más económicas que en CABA y GBA Norte: el 57% de la demanda se direcciona a propiedades de menos de US\$ 100k. GBA Norte se ubica en el extremo opuesto, solo 27% busca propiedades de menos de US\$ 100k mientras que 45% busca unidades con precios de más de US\$ 175k. En CABA el 71% de la demanda se direcciona a propiedades de menos de US\$ 175k.

# PRESIÓN DE DEMANDA

## RELACIÓN DEMANDA OFERTA SEGÚN TICKET

DEMANDA POR AVISO DE VENTA ACTIVO SEGÚN TICKET. INDICE DEPTOS DE ENTRE US\$ 100-175k=100. Q1 2024



En CABA crece la presión de demanda sobre unidades de menos de US\$ 100k, recibiendo una presión 50% superior al segmento de US\$ 100-175k. La presión de demanda de departamentos de entre US\$ 175-350k disminuye, ubicándose entre -6% y -9% la demanda que un departamento medio.

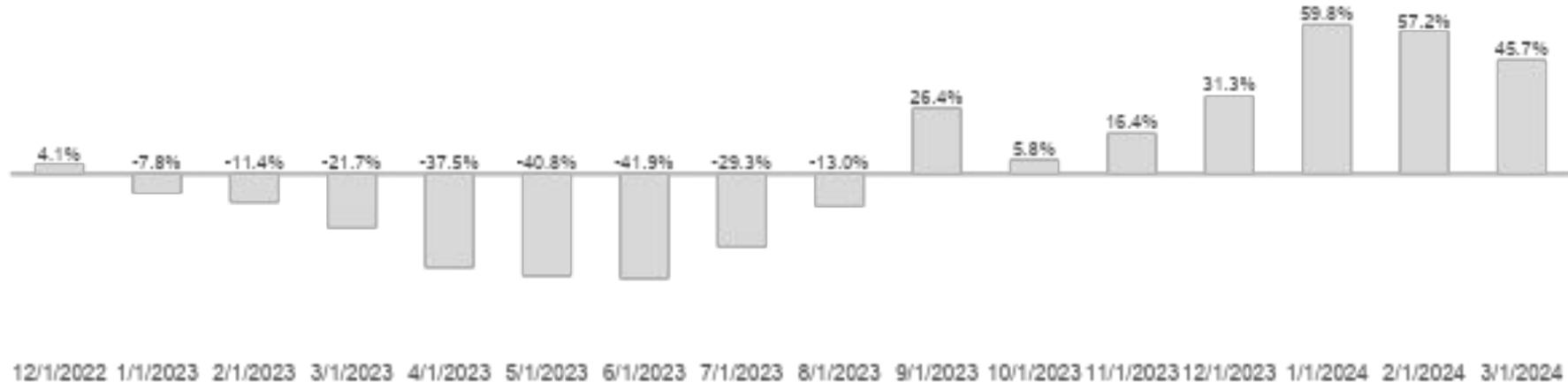
En GBA Norte, la demanda es pareja entre los segmentos de más de US\$ 250k que reciben entre un 26% y un 27% menor demanda de la media. El segmento de US\$ 175-250k recibe casi la misma demanda que el segmento US\$ 100-175k: -4% menor demanda. Crece la demanda de las unidades de menos de US\$ 100k: reciben 48% mayor presión de demanda que el segmento US\$ 100-175k.

En GBA Oeste y Sur, crece la demanda de unidades de menos de US\$ 250k. Cae fuertemente la demanda de unidades de más de US\$ 350k, pasando a ser las de menor presión de demanda: 30% menos que las unidades de US\$ 100-175k.

# PRESIÓN DE DEMANDA CABA

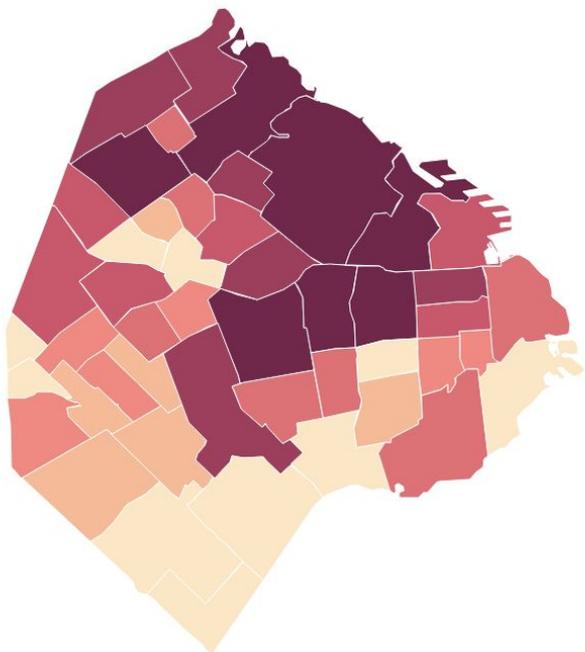
## VARIACIÓN RELACIÓN DEMANDA OFERTA DEPARTAMENTOS

DINÁMICA VARIACIÓN RATIO DEMANDA POR AVISO VS MISMO MES DEL AÑO ANTERIOR.



La presión de demanda registró un descenso sistemático durante los primeros siete meses de 2023. En septiembre 2023 comienza a registrar un incremento interanual que se mantiene hasta el presente. El inicio de la recuperación de la presión de demanda coincide con el trimestre en el que se inicia la recuperación del nivel precios (INDEX precios CABA). Actualmente la presión de demanda es 46% superior al a que se registraba hace un año atrás.

# DEMANDA VENTA CABA HEAT MAP

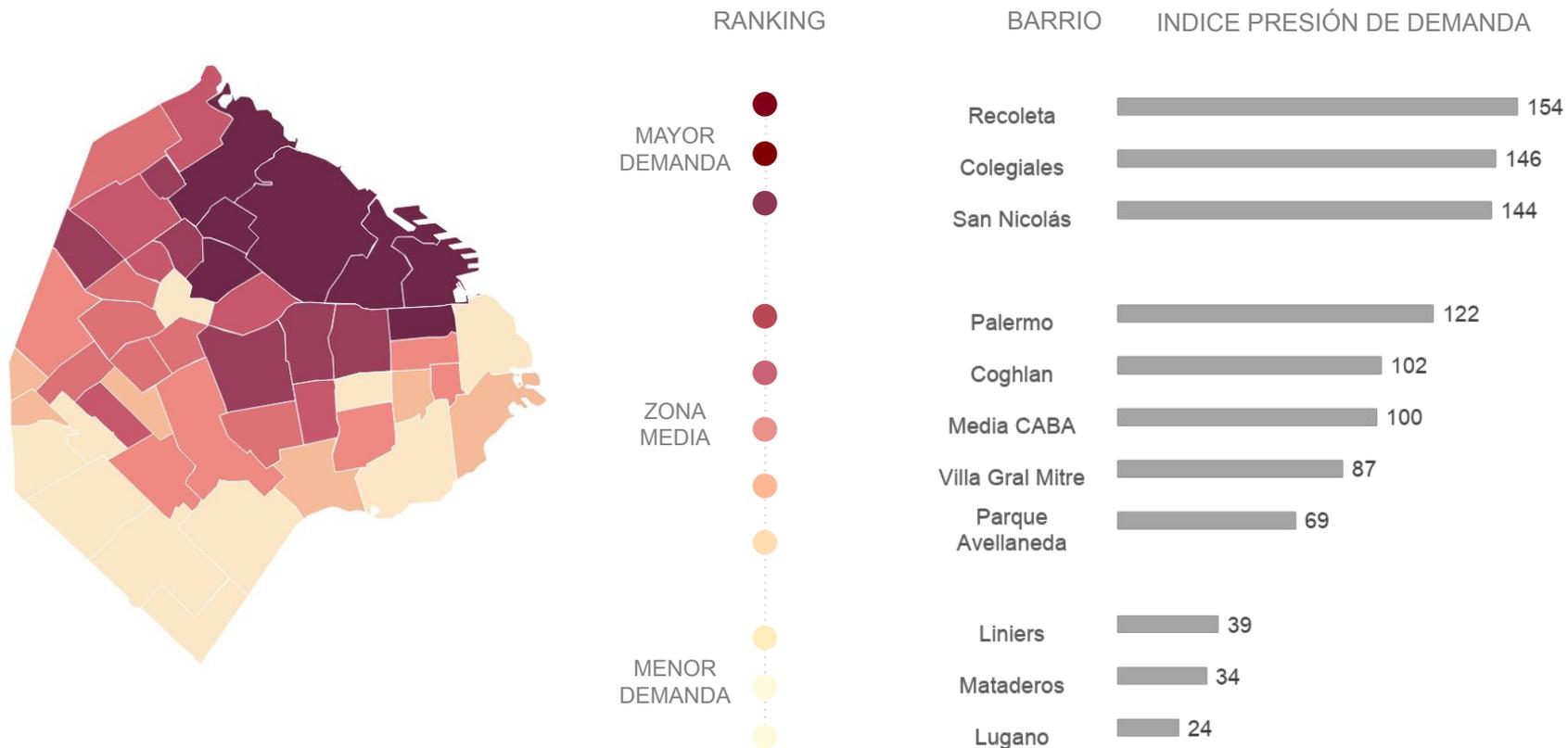


TOP 15 BARRIO	SHARE
1 Palermo	17.4%
2 Recoleta	9.4%
3 Belgrano	9.0%
4 Caballito	6.5%
5 Villa Urquiza	4.7%
6 Balvanera	4.3%
7 Almagro	4.2%
8 Colegiales	3.8%
9 Villa Crespo	3.7%
10 Nuñez	3.6%
11 Flores	2.7%
12 San Nicolás	2.6%
13 Saavedra	2.4%
14 Retiro	2.4%
15 Villa Devoto	2.1%

El 17.4% de la demanda para adquisición de CABA la absorbe Palermo. Recoleta y Belgrano completan el podio con mayor caudal de demanda.

# PRESIÓN DE DEMANDA CABA

## HEAT MAP RELACIÓN DEMANDA OFERTA

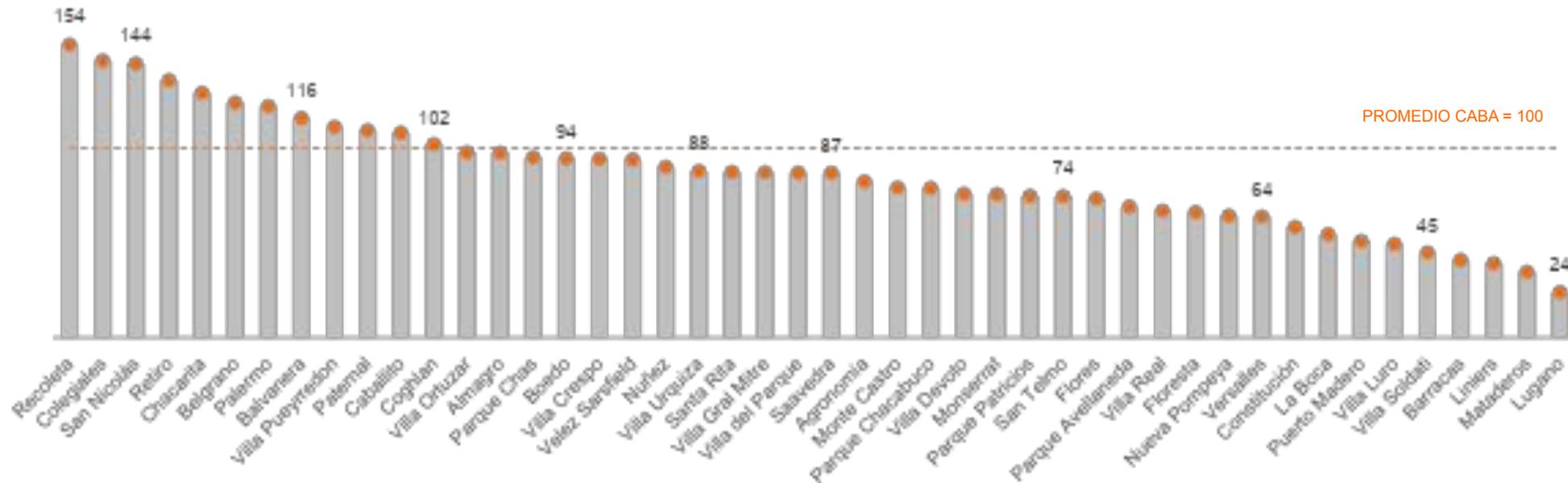


Recoleta fue el barrio con mayor presión de demanda por aviso de venta en Q1 2024: 54% más demanda que la media.

# PRESIÓN DE DEMANDA CABA

## RELACIÓN DEMANDA OFERTA SEGÚN BARRIO

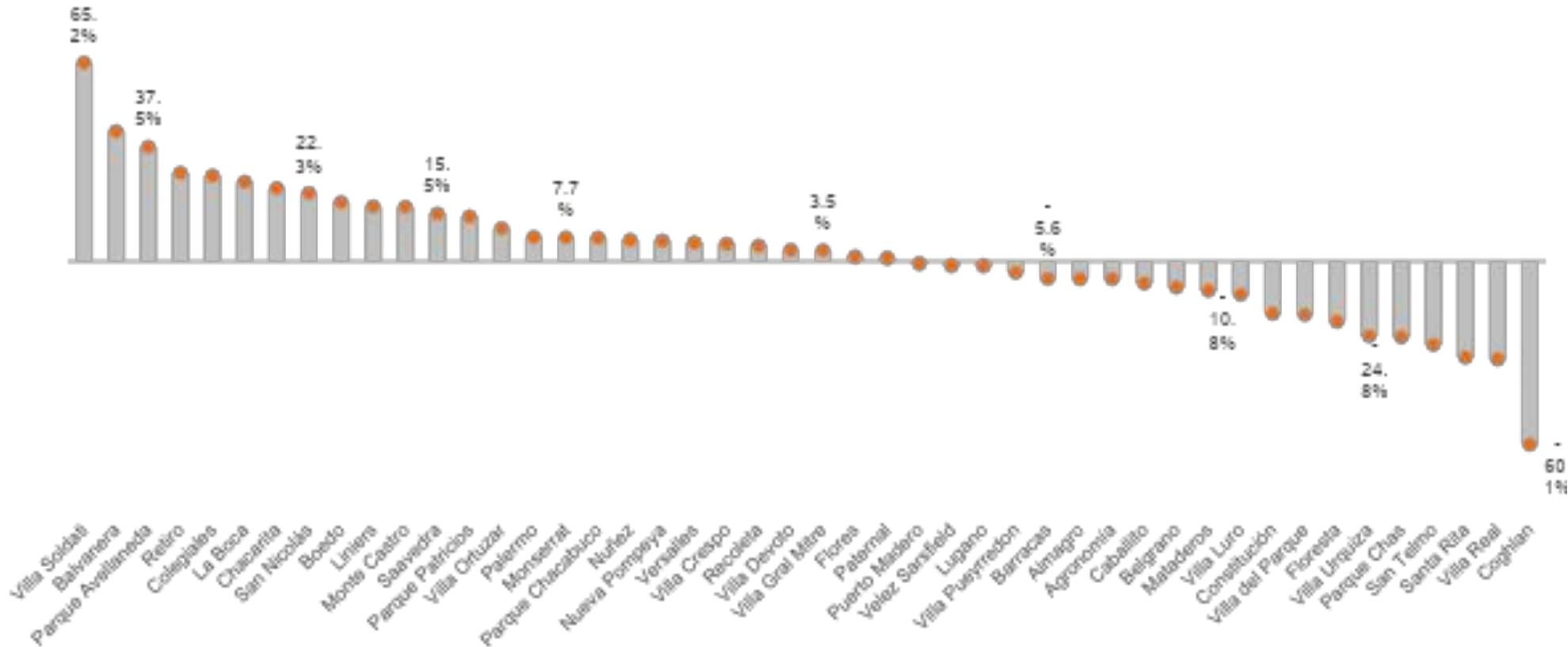
RATIO DEMANDA POR AVISO. PROMEDIO CABA = 100. Q1 2024



# PRESIÓN DE DEMANDA CABA

## VARIACIÓN RELACIÓN DEMANDA OFERTA SEGÚN BARRIO

VARIACIÓN RATIO DEMANDA POR AVISO. Q2 2023 VS Q1 2024





ZONAPROP  
[zonaprop.com](http://zonaprop.com)

GRUPO QUINTOANDAR  
[grupoquintoandar.com](http://grupoquintoandar.com)

# INFORME DE MERCADO AMBA