



# ZONAPROP INDEX

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

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

El precio medio sube 0.3% en octubre y acumula +6.6% en el año

El precio medio en la ciudad sube 0.3% en octubre y se ubica en USD 2.321 por m<sup>2</sup>. En 2024 acumula un incremento de 6.6%. En los últimos 12 meses, el precio sube 7.2% registrando el mayor incremento interanual desde dic' 2018. 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 septiembre 2024 el volumen de escrituras fue 30% superior al mismo mes de 2023. El 14% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 3.5 veces más que hace un año atrás.

### ALQUILER

El precio medio sube 3.4% en el mes, avanza por debajo de la inflación

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 3.4% en octubre y se ubica en \$ 524.907 por mes. En 2024 el precio acumula un incremento de 57%, casi la mitad de la inflación registrada en el período, derivando en una caída real de 51% en el año. El volumen de oferta actual es 3.1 veces superior al registrado en febrero 2023.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 982.766 por mes. Lugano es el más económico con \$ 391.050 por mes.

### RENTABILIDAD

La rentabilidad sube y se ubica en 4.86% bruto anual

La relación alquiler/precio sube y se ubica en 4.86% anual. Se necesitan 20.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 9.5% 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 2.435 USD/M2



SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.342 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

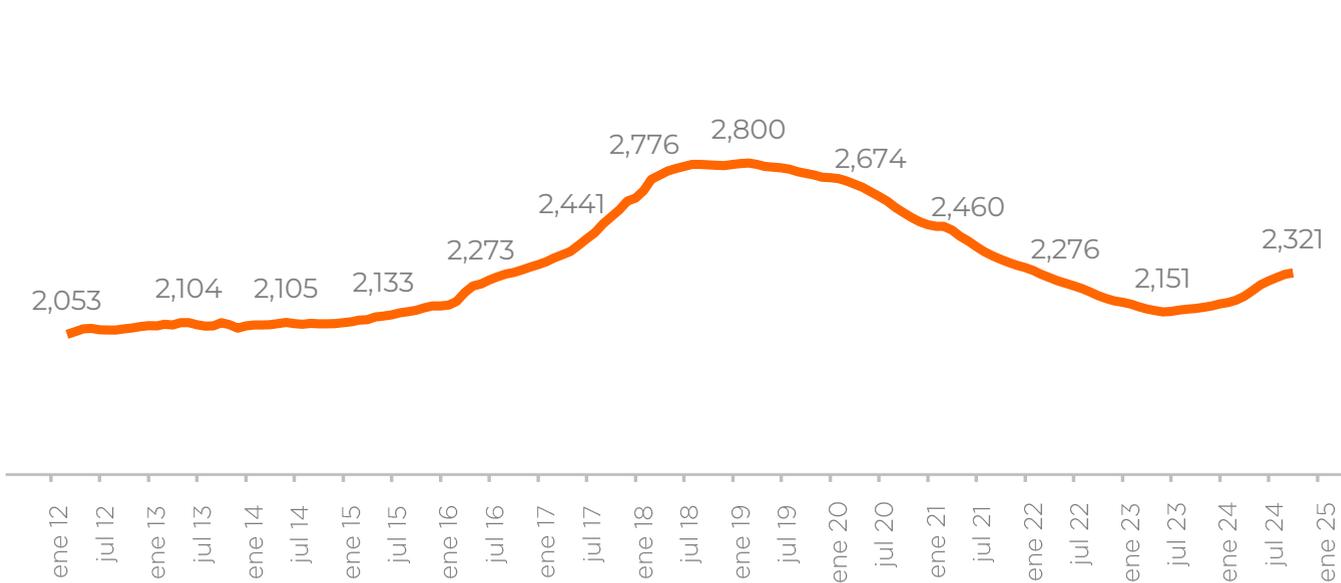
PRECIO 2.300 USD/M2

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.

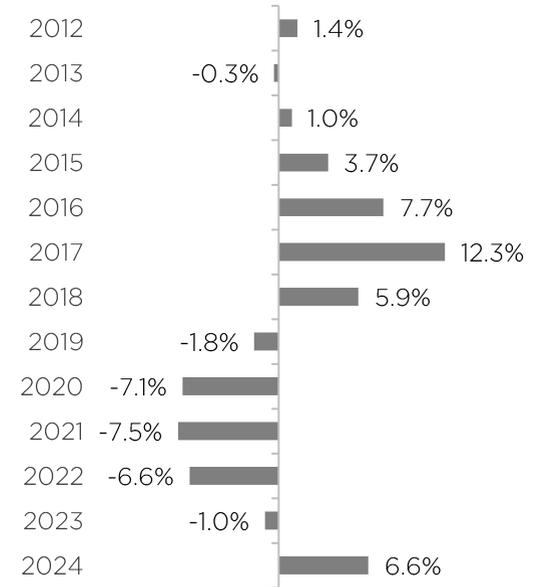
# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

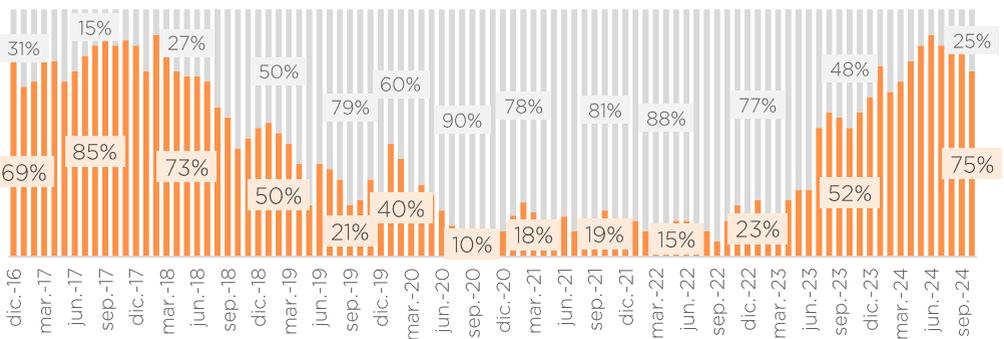
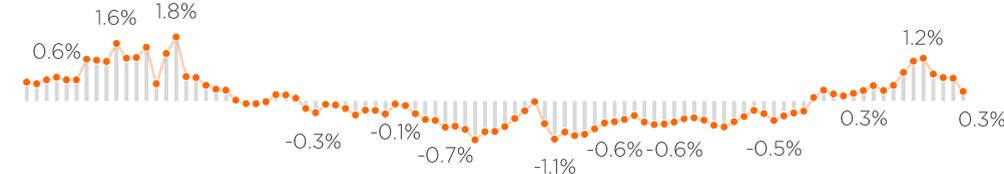


El precio medio en la ciudad sube 0.3% en octubre y se ubica en USD 2.321 por m2. En 2024 acumula un incremento de 6.6%. En los últimos 12 meses, el precio sube 7.2% registrando el mayor incremento interanual desde dic' 2018. Actualmente el precio medio se ubica 7.9% por arriba del mínimo registrado 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

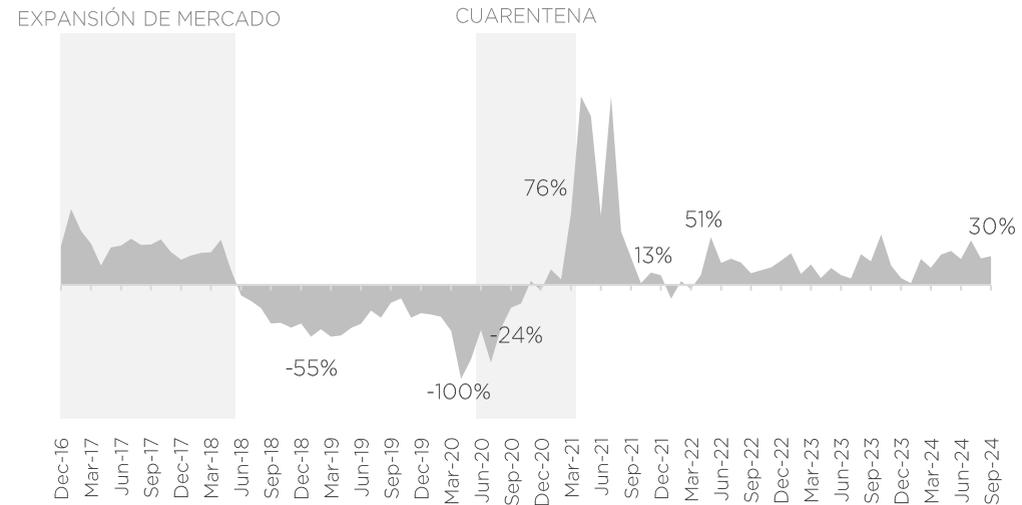


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ 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 octubre 2024 el 75% de los barrios registra suba de precio mensual.

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



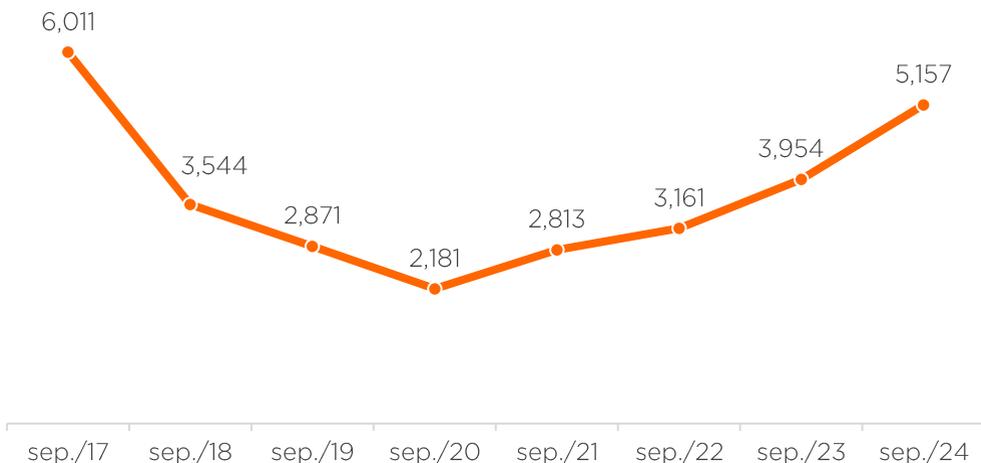
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En septiembre 2024 el volumen de escrituras fue 30% superior al mismo mes de 2023. El 14% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 3.5 veces más que hace un año atrás (4%). En el acumulado 2024 las escrituras registran un incremento de 29% respecto al mismo periodo de 2023.

# VENTA

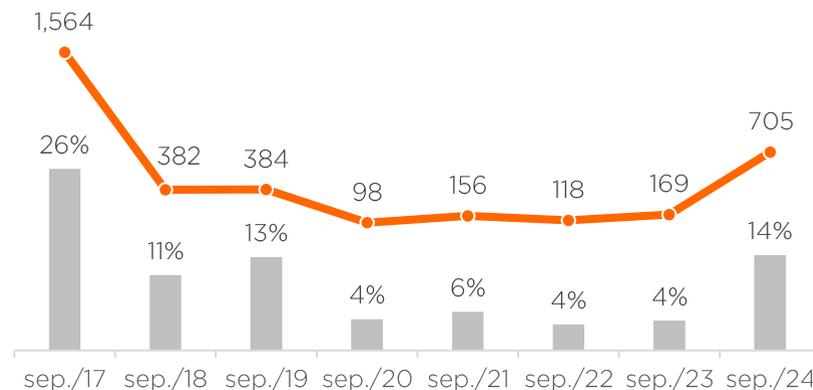
## ESCRITURAS E HIPOTECAS BANCARIAS

VOLUMEN DE ESCRITURAS - MESES DE SEPTIEMBRE



En septiembre 2024 se realizaron 5.157 escrituras en CABA, 30% más que el mismo mes del año anterior. Es el mejor mes de septiembre en términos de volumen desde 2017, cuando se registraron 6.011 escrituras.

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

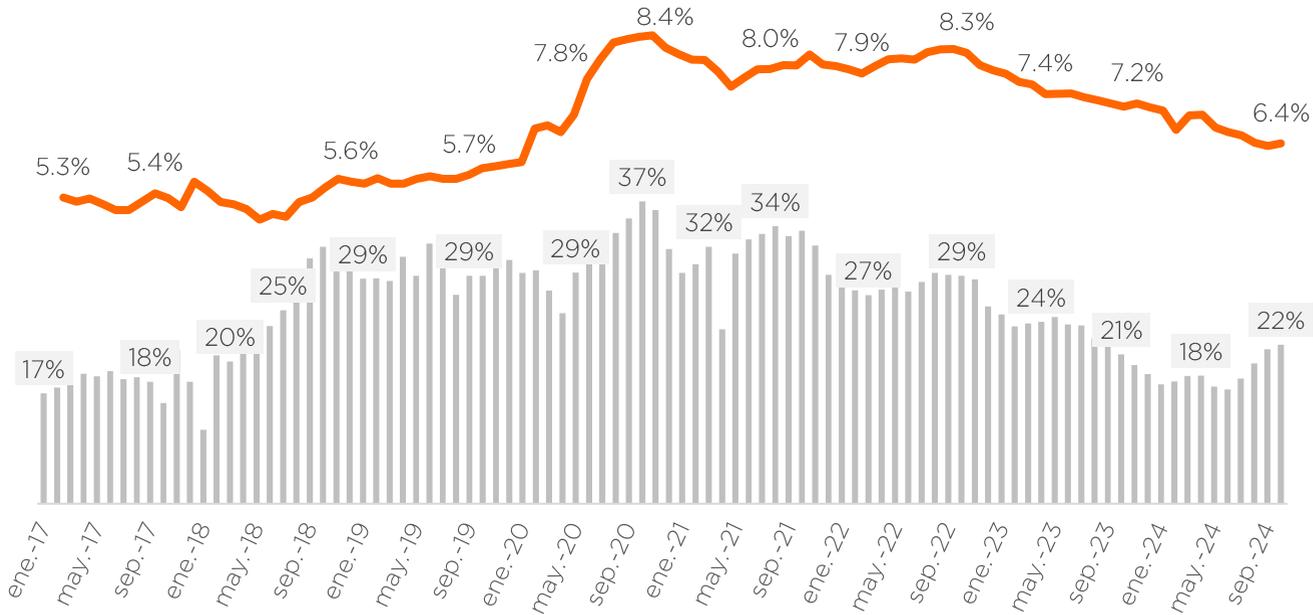


Desde fines de 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se mantuvo estable en niveles mínimos, entre el 3% y 6% del total. Sin embargo, a partir de julio de 2024, este volumen comenzó a crecer, representando en septiembre el 14% del total de escrituras, 4.2 veces más que en septiembre 2023 y un 70% más que en agosto 2024. La UVA en un escenario deflacionario ha permitido a los bancos ofrecer créditos hipotecarios apetitosos para un segmento más voluminoso de la sociedad.

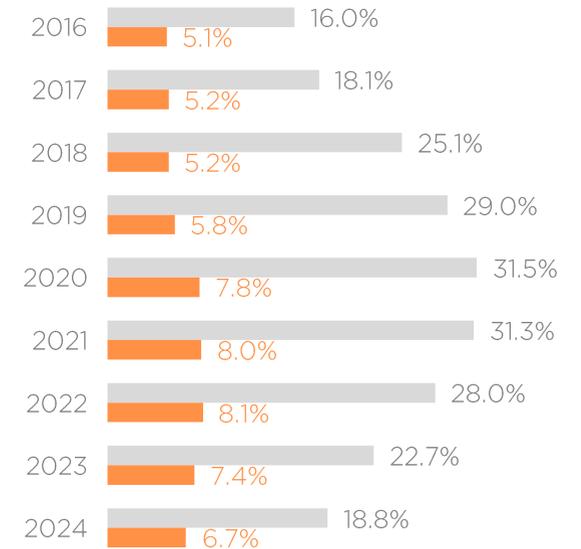
# VENTA

## 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

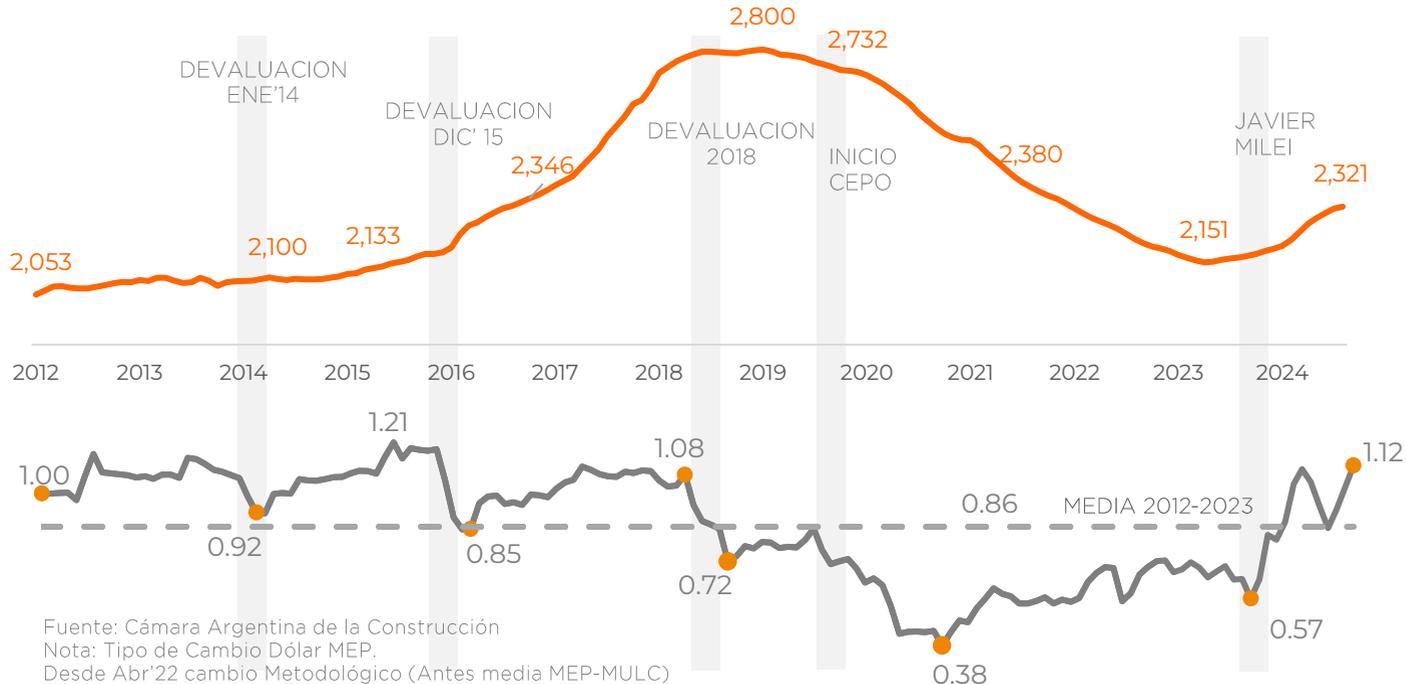


El volumen de depts. en venta retasados a la baja en los últimos seis meses vuelve a subir levemente y se ubica en 22% en octubre. El descuento promedio efectuado se mantiene en 6.4% en octubre. La caída en el volumen de anuncios retasados y la baja del descuento promedio en 2024 son parte de los factores 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

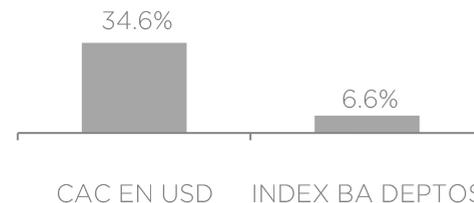


VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACIÓN 2024



FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

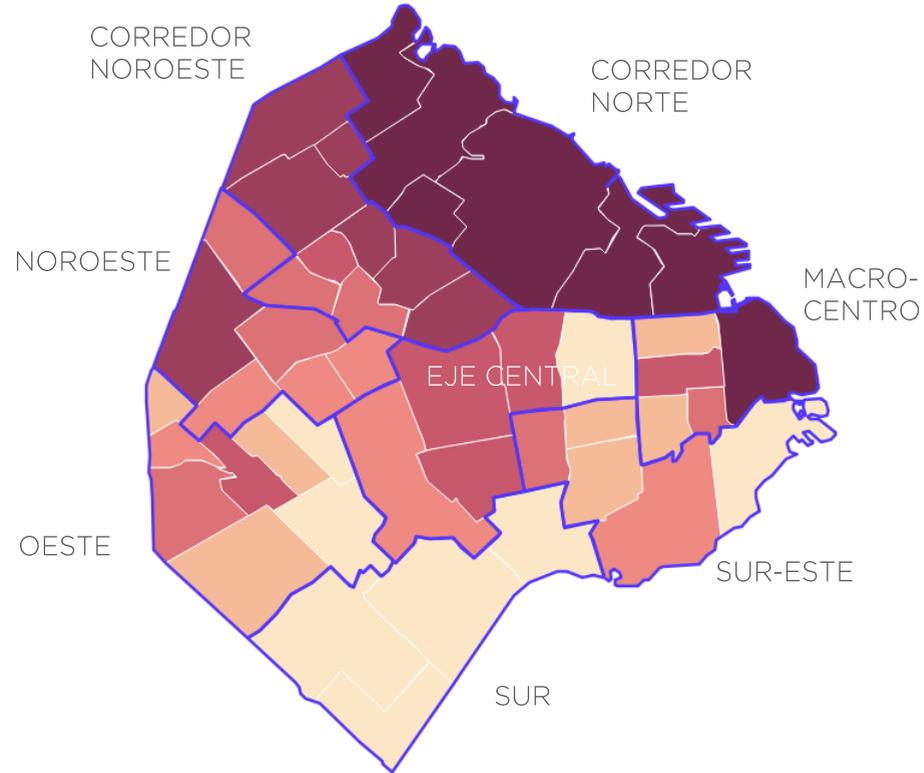
El costo de construcción medido en dólares sube 34.6% en 2024. Este aumento genera dos efectos principales: impulsa al alza los precios de las unidades en pozo y a estrenar y convierte a las unidades usadas en una opción más atractiva para los compradores, al presentarse como alternativas más accesibles frente al elevado incremento de precio de las propiedades nuevas.

Construir hoy cuesta 2.9 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 30.2% por arriba del promedio 2012-2023.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

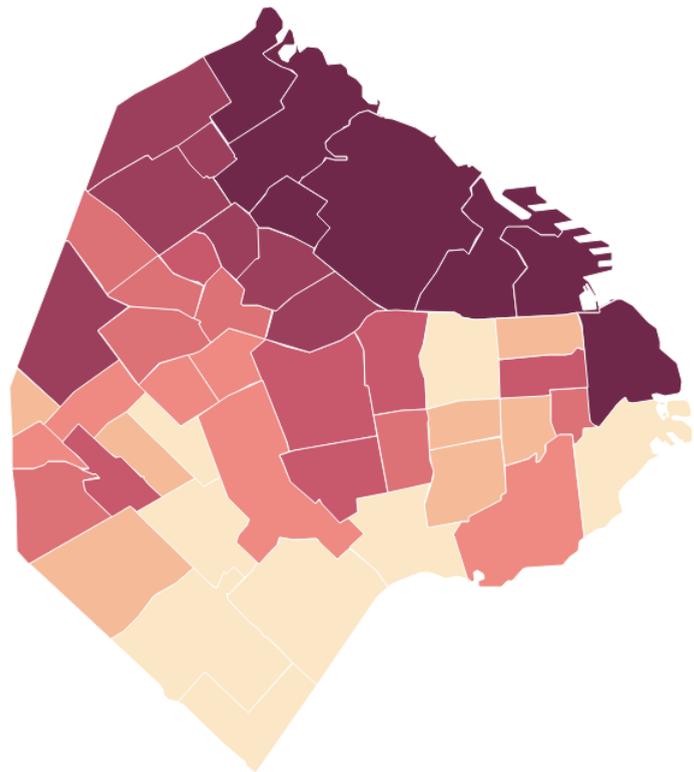
VALORACIÓN  
MES ANUAL



| REGIÓN            | USD/M2 | VALORACIÓN<br>MES ANUAL |
|-------------------|--------|-------------------------|
| CORREDOR NORTE    | 2,973  | 0.3% 8.0%               |
| CORREDOR NOROESTE | 2,414  | 0.3% 7.9%               |
| CABA              | 2,321  | 0.3% 7.2%               |
| MACROCENTRO       | 2,168  | -0.3% 6.0%              |
| NOROESTE          | 2,118  | 0.4% 5.9%               |
| EJE CENTRAL       | 2,068  | 0.4% 8.1%               |
| SUR ESTE          | 1,851  | 0.3% 6.2%               |
| OESTE             | 1,797  | -0.1% 2.8%              |
| SUR               | 1,166  | -0.2% 1.9%              |

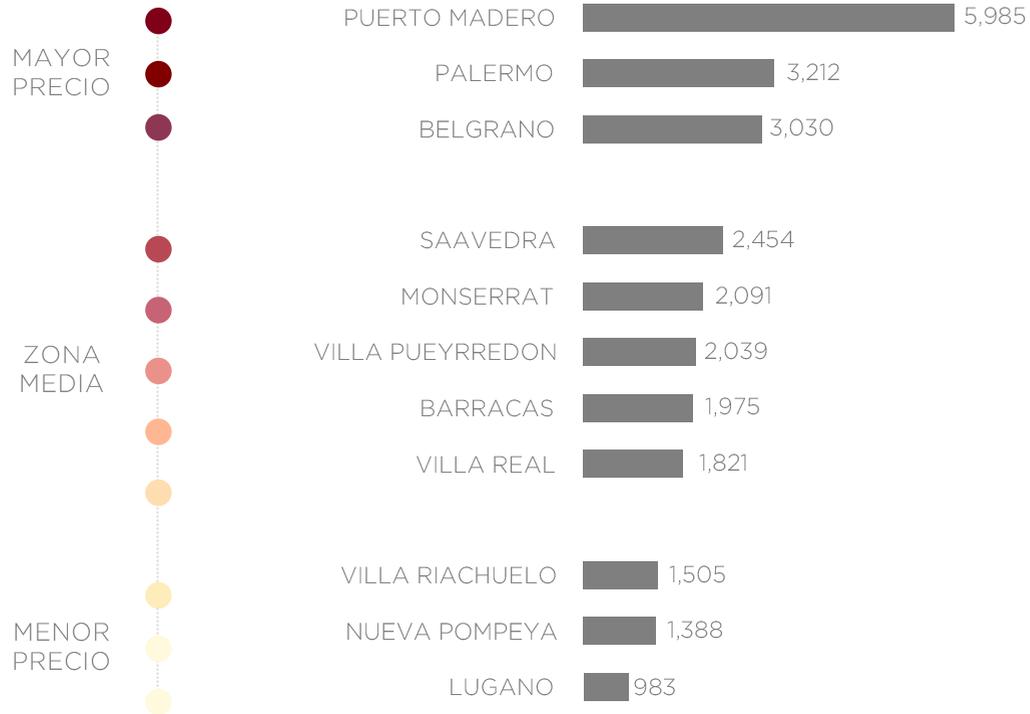
# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

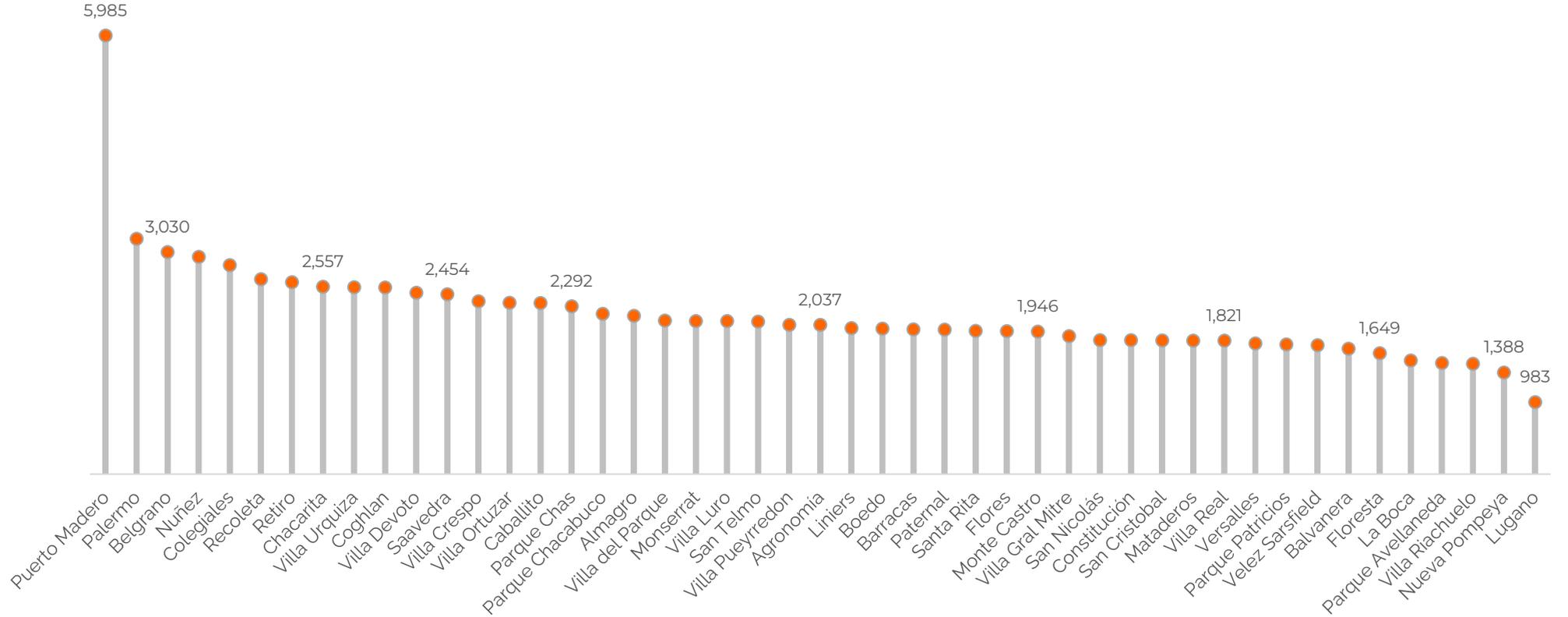


El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 5.985 por m2 y mínimo en Lugano con USD 983 por m2.

# VENTA

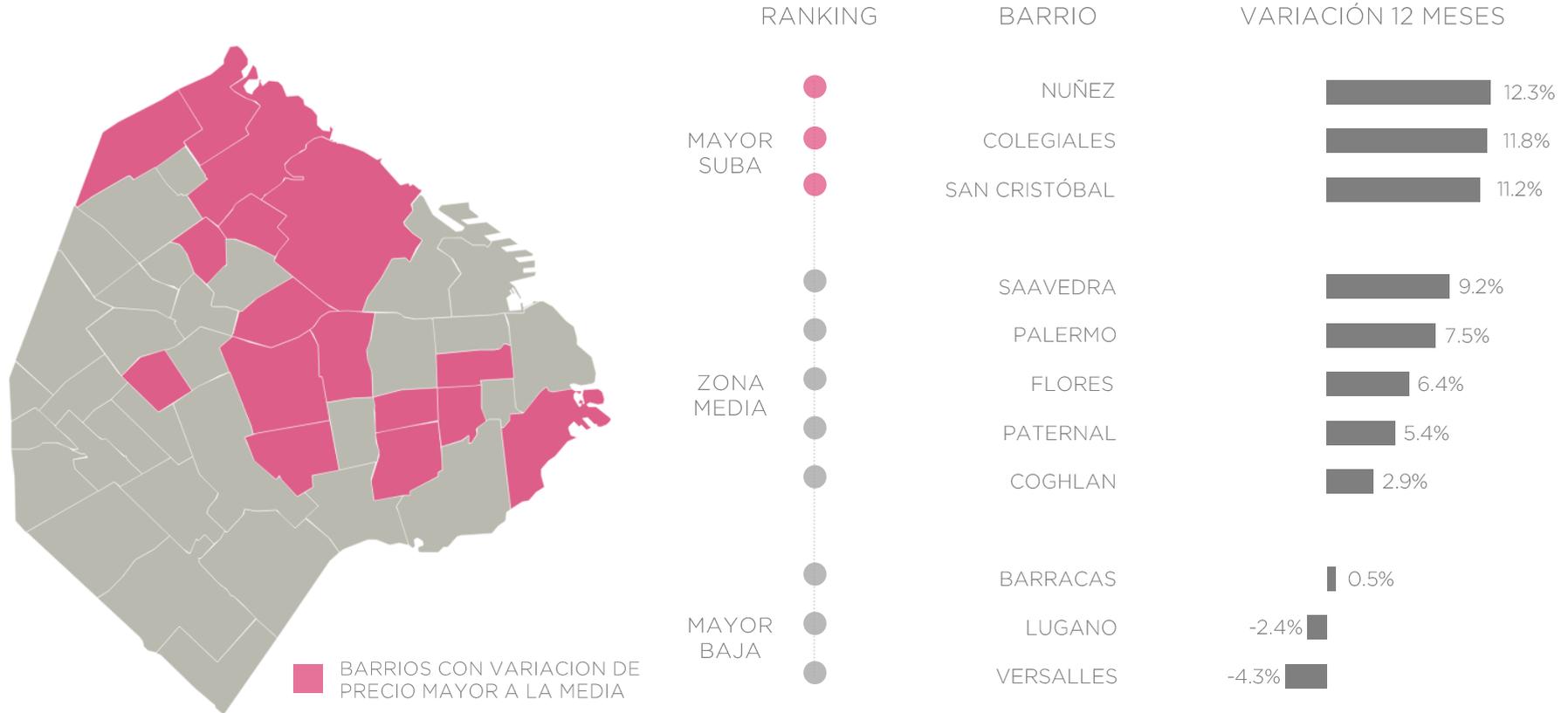
## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



El 94% de los barrios registra suba interanual. El 6% 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



\$ 440.643/mes

SUP. CUBIERTA 40 M2, MONOAMBIENTE

BALCÓN 4 M2

PRECIO 10.492 \$/M2/MES



\$ 524.907/mes

SUP. CUBIERTA 50 M2, 2 AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 9.998 \$/M2/MES



\$ 707.201/mes

SUP. CUBIERTA 70 M2, 3 AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

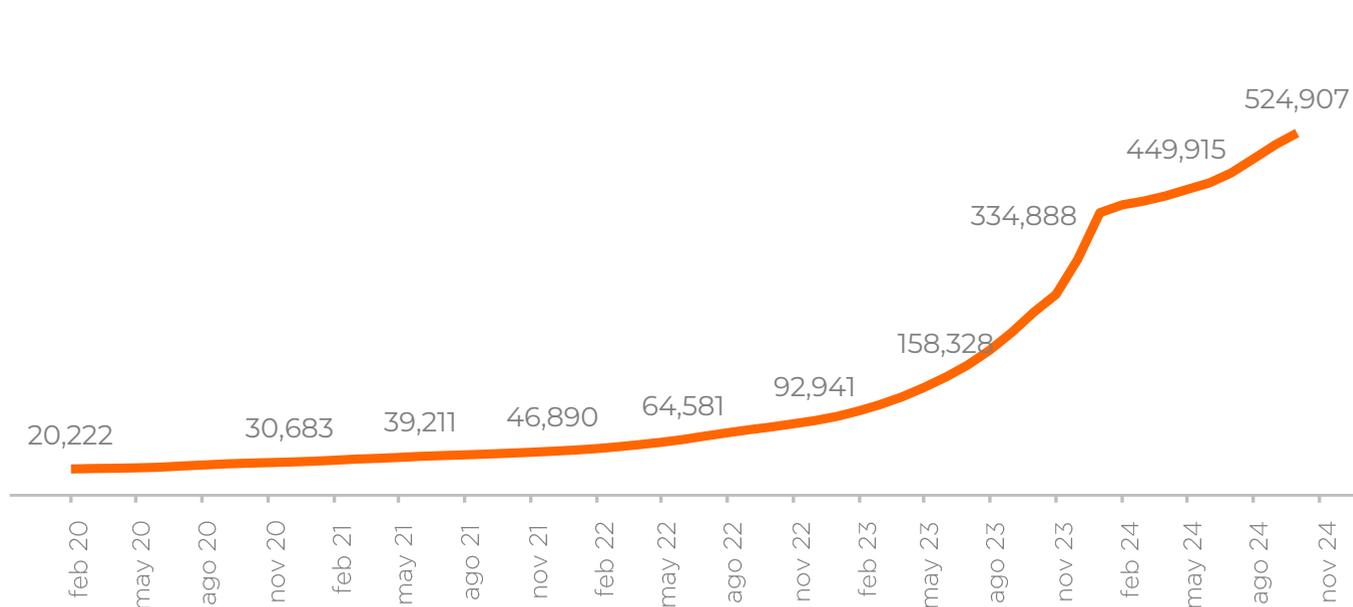
PRECIO 9.622 \$/M2/MES

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 440.643 por mes. El depto. medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 524.907 por mes. Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 707.201 por mes.

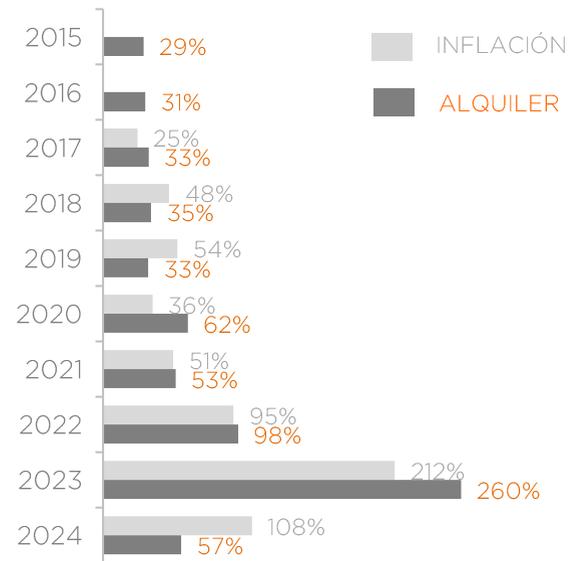
# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



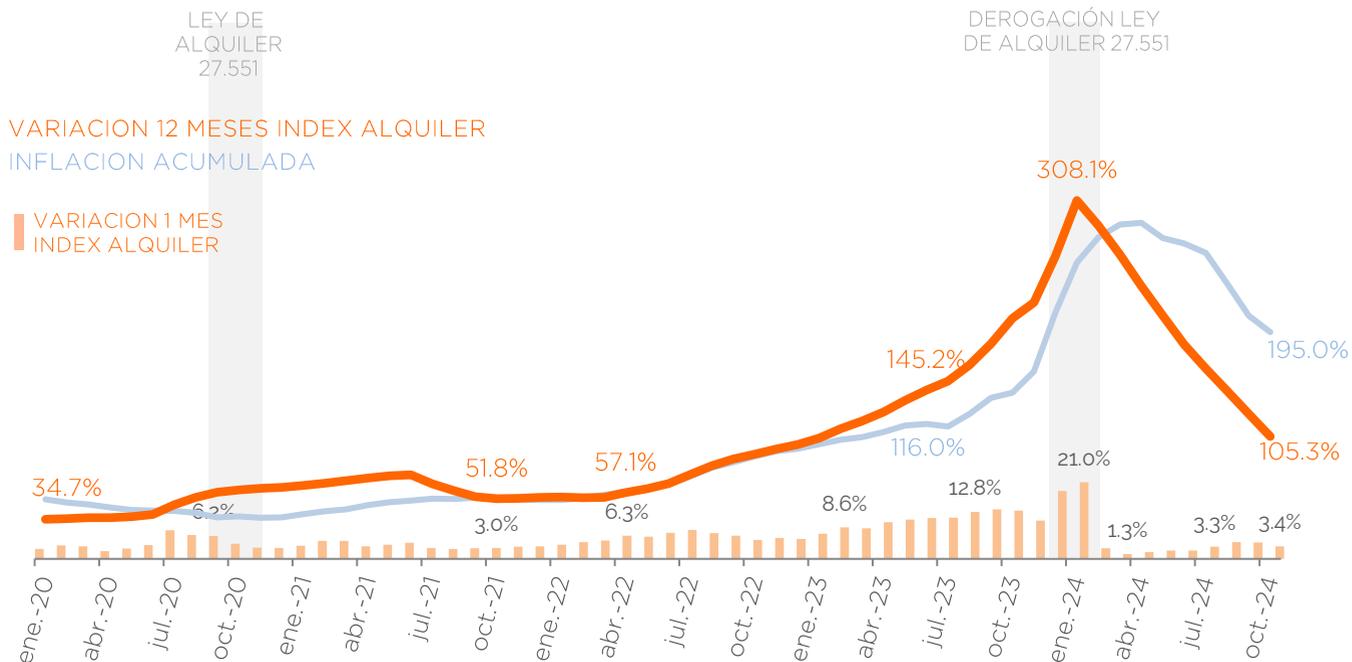
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 3.4% en octubre y se ubica en \$ 524.907 por mes. En 2024 el precio acumula un incremento de 57%, casi la mitad de la inflación registrada en el período, derivando en una caída real de 51% en el año. El volumen de oferta actual es 3.1 veces superior al registrado en febrero 2023.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VARIACIÓN ACUMULADA ÚLTIMOS 12 MESES

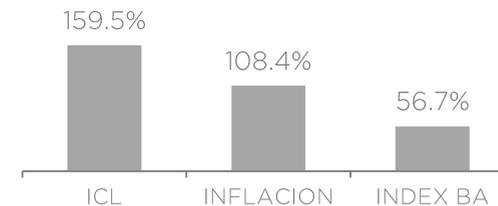


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL  
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2024



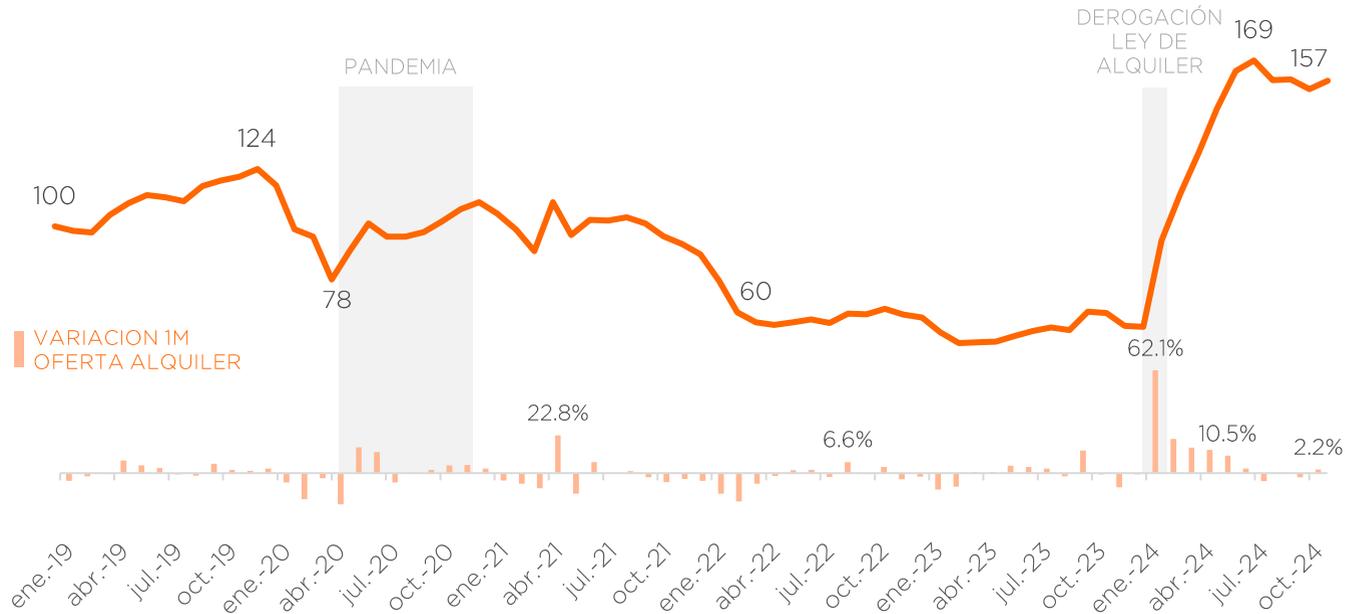
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, y actualmente se ubica en +3.4% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 105.3% en los últimos doce meses. Avanzan por debajo de la inflación (195.0%) y del ajuste del ICL (238.6%).

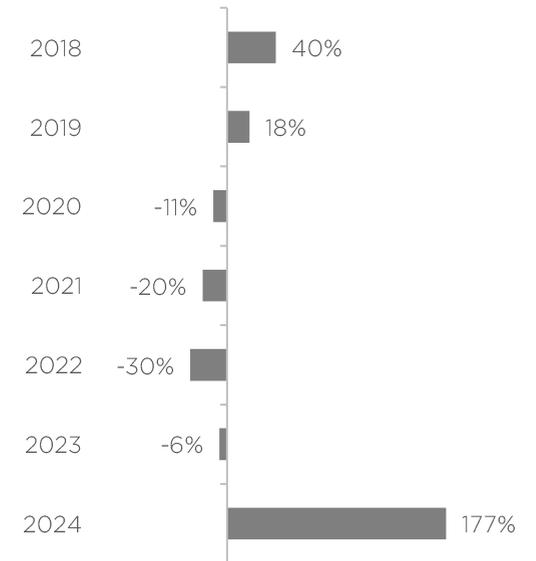
# ALQUILER

## OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

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



### VARIACIÓN ANUAL

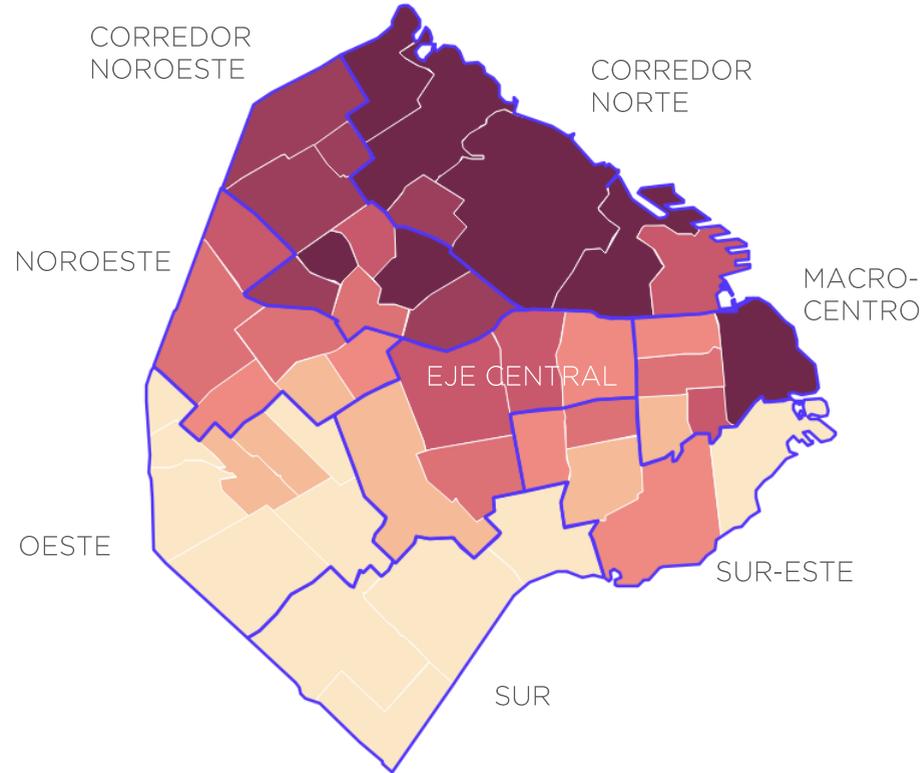


Desde la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. Desde entonces el crecimiento de la oferta se moderó. En octubre crece 2.2%. El volumen de oferta actual es 3.1 veces superior al registrado en feb'23.

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

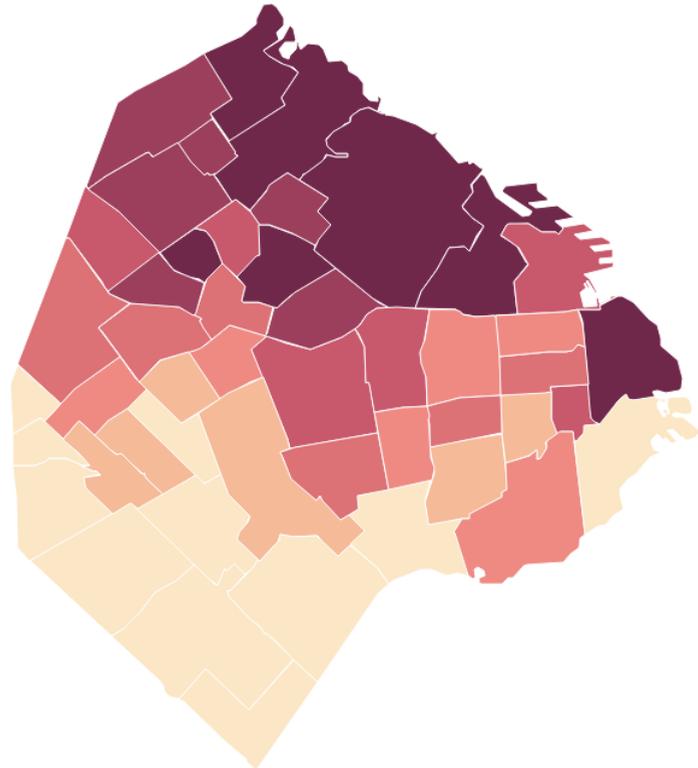
VALORACIÓN  
MES ANUAL



| REGIÓN            | ARS/MES | VALORACIÓN MES ANUAL |
|-------------------|---------|----------------------|
| CORREDOR NORTE    | 569,247 | 3.4% 69.7%           |
| CORREDOR NOROESTE | 545,744 | 3.4% 76.1%           |
| CABA              | 524,907 | 3.4% 105.3%          |
| MACROCENTRO       | 507,946 | 2.0% 112.9%          |
| EJE CENTRAL       | 499,110 | 4.0% 84.9%           |
| NOROESTE          | 498,854 | 3.6% 89.7%           |
| SUR ESTE          | 481,712 | 2.9% 116.6%          |
| OESTE             | 459,712 | 3.1% 101.1%          |

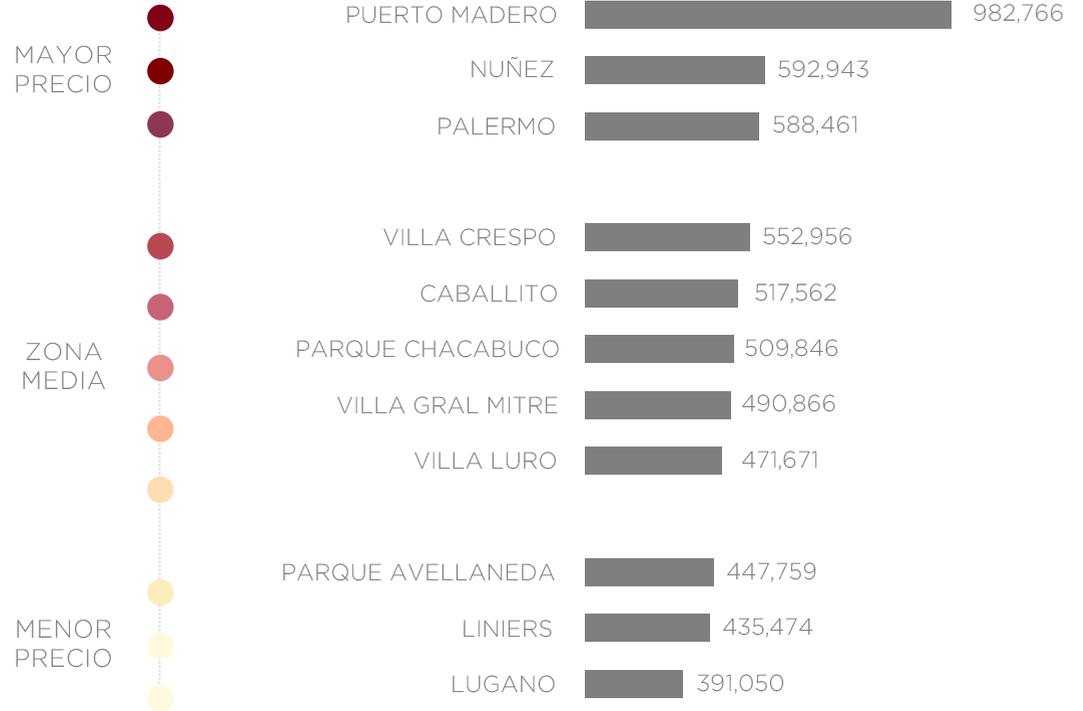
# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

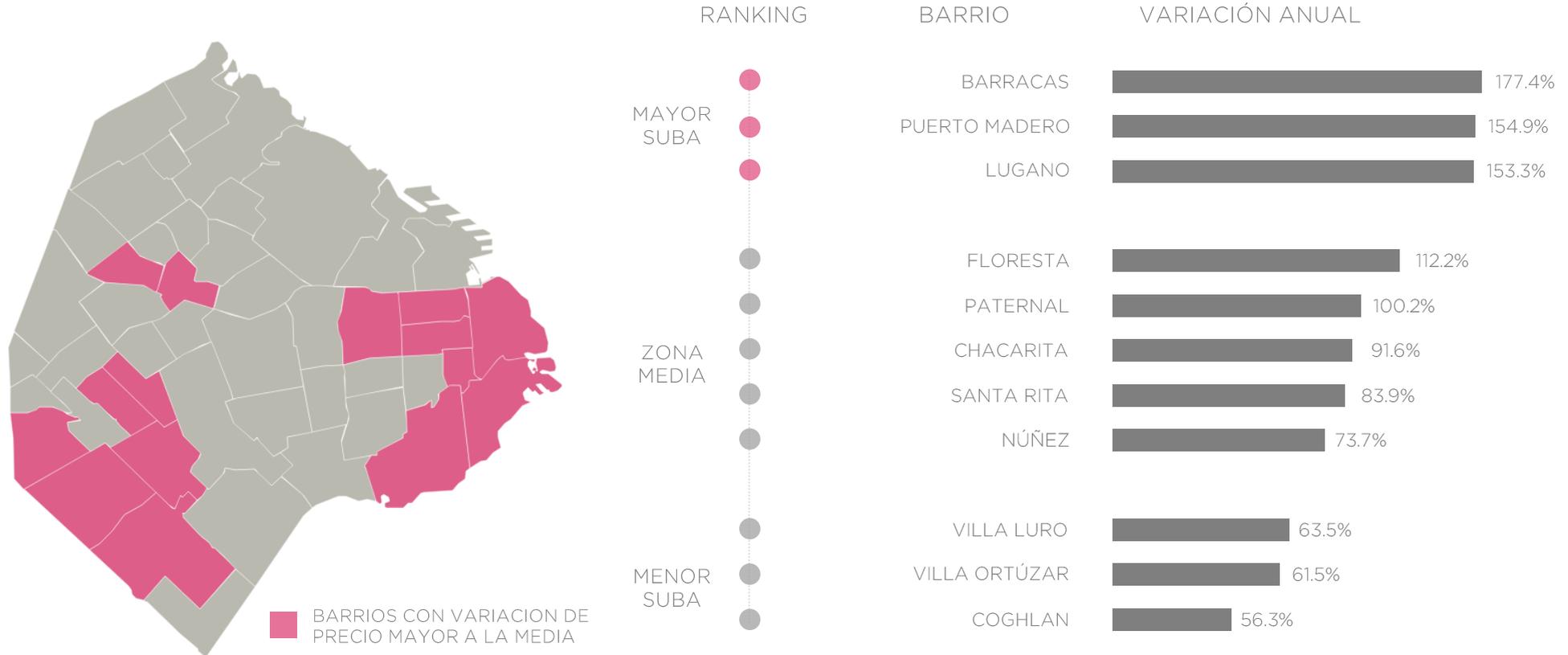
BARRIO ARS/MES



Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 982.766 por mes. Lugano es el más económico con \$ 391.050 por mes.

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Barracas y Puerto Madero son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Coghlan es el de menor incremento.

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

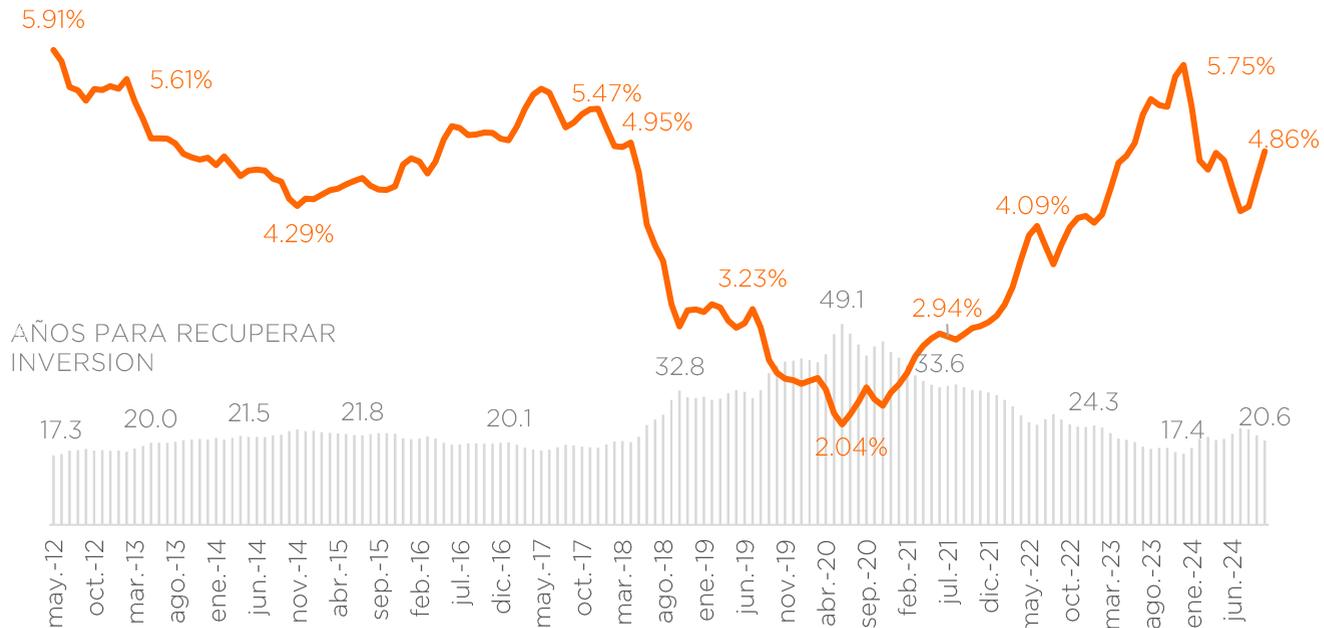
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

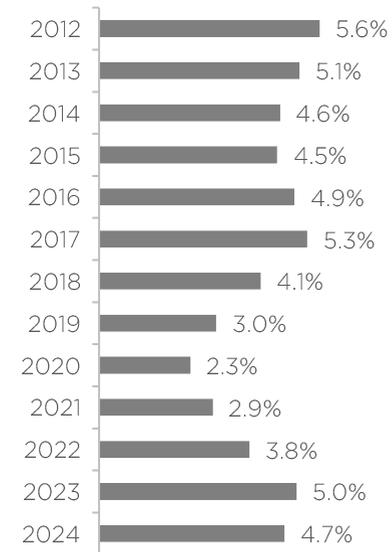
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



### PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio sube y se ubica en 4.86% anual.

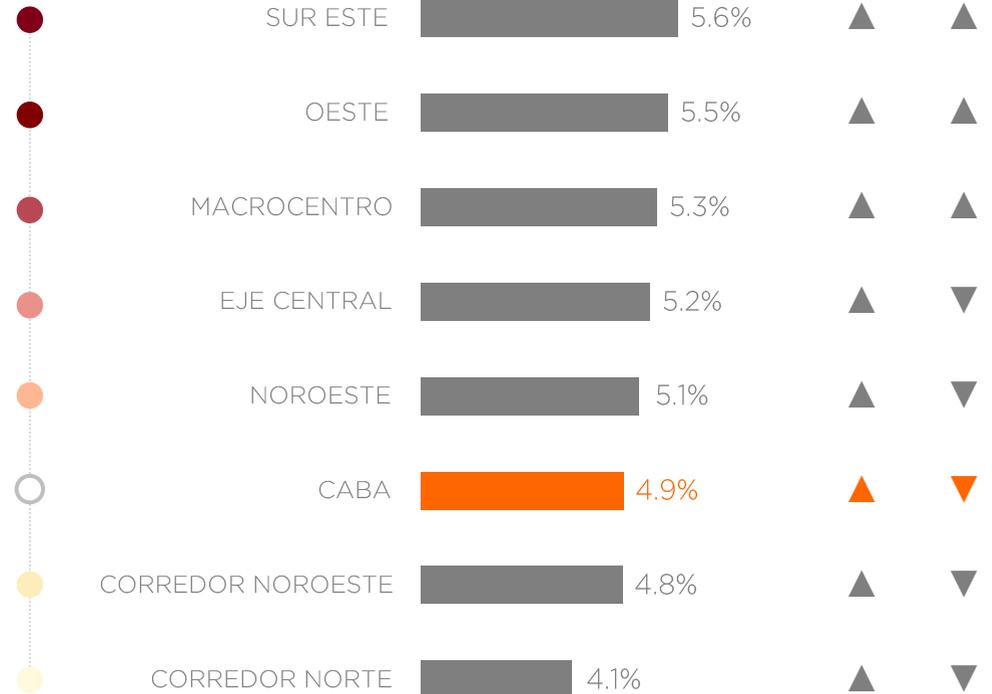
Se necesitan 20.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 9.5% más de lo requerido un año atrás.

# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER

VALORACIÓN  
MES ANUAL

REGIÓN % PRECIO



CORREDOR  
NOROESTE

CORREDOR  
NORTE

NOROESTE

MACRO-  
CENTRO

EJE CENTRAL

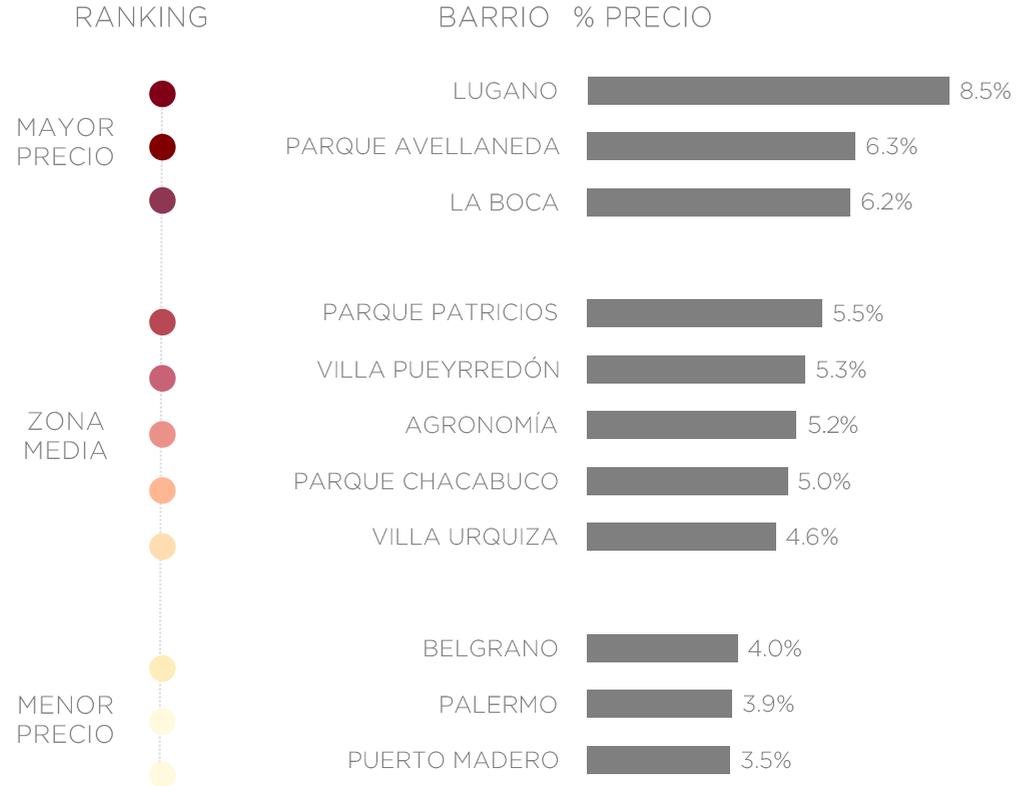
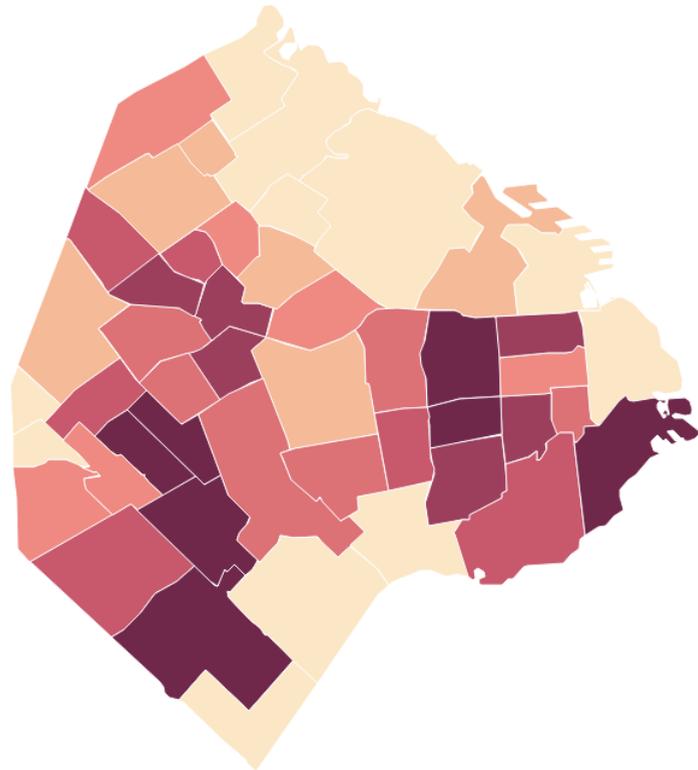
OESTE

SUR-ESTE

SUR

# 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