

Índice m² Real

by **RE/MAX**® y **UCEMA** 

Estudio sobre precios reales por m²
de departamentos en C.A.B.A.

Con el respaldo de:

REPORTE INMOBILIARIO



¿Qué es el Índice m² real?

Es un estudio realizado con datos analizados por la red federal de oficinas adheridas a la marca RE/MAX con el análisis metodológico, técnico y estadístico por parte de UCEMA y el respaldo de Reporte Inmobiliario en el que se dan a conocer precios promedios efectivos por metro cuadrado.

El trabajo consistió en elaborar un índice representativo del precio promedio del metro cuadrado de inmueble efectivo en la Ciudad de Buenos Aires, que permite tener una referencia de valor real promedio y su evolución en el tiempo, y que permita comparar con el precio de venta promedio del metro cuadrado publicado.



Introducción - Por Sebastián Sosa - Presidente RE/MAX Argentina y Uruguay

Cada una de las oficinas adheridas a la marca RE/MAX entiende que el momento de comprar o vender una propiedad es un momento delicado que genera inseguridades porque están sobre la mesa deseos, sentimientos, metas personales y, por supuesto, factores económicos.

Con esto en mente, el año pasado elaboramos un estudio de construcción de precios para ayudar a entender el mercado inmobiliario y sus particularidades en un contexto que hizo que los precios se comportaron de forma distinta.

El papel de las oficinas adheridas a RE/MAX siempre ha sido acompañar al cliente y consideramos muy importante que los colegas del rubro y clientes puedan acceder a información valiosa que facilite el entendimiento de los precios de las propiedades y que les sirva de guía para el momento de tomar una decisión de compra o venta de una vivienda.

En este sentido, nos parece importante comprometernos aún más con la gente y dar a conocer los promedios de precios efectivos en algunas de las plazas más importantes del país. RE/MAX es una red integrada por más de 150 oficinas en 42 ciudades del país, lo que permite tener un volumen importante de operaciones en diferentes zonas de Argentina.

Con el caudal de información que proviene de las oficinas adheridas a la red, nos sentimos con la responsabilidad de compartirla para aportar claridad sobre los precios reales que se están manejando actualmente en el mercado y que muchas veces se distorsionan.

Para llevar adelante este informe, conformamos un equipo interdisciplinario en el contamos con el apoyo de una institución tan prestigiosa como Universidad del CEMA y el respaldo de los expertos de Reporte Inmobiliario, juntamos fuerzas para construir este análisis y poder llegar a definir con mayor precisión los precios finales de las propiedades y las diferencias que hay entre el valor que se publica contra el que se cierra la negociación.

A partir de los datos de operaciones de ventas de departamentos del año 2020 y los primeros cinco meses del año en curso, tanto de publicación, como de precio efectivo, decidimos aliarnos para elaborar este informe y hacer pública esta información que hasta el momento estaba solo disponible hacia el interior de cada oficina de gestión independiente.



Metodología

Para elaborar el índice se utilizó una base de datos de la cual se filtraron operaciones correspondientes a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los datos disponibles de las operaciones vienen dados por:

- Nombre del Barrio o Localidad donde se realiza la transacción.
- Cantidad de ambientes del inmueble comercializado.
- Precio efectivo por m².
- Cantidad de m².
- Mes de la transacción.

El procesamiento de la base de datos consistió en:

1. Separar las operaciones por ciudad.
2. Ordenarlas en función del mes y en función del precio promedio por m², de menor a mayor.
3. Analizar los datos elaborando diferentes índices comparativos, que se sintetizan en los siguientes:
 - Índice de precio promedio de m² por mes, tomando el promedio simple de precios de m² de cada mes.
 - Índice de precio promedio de m² por mes, tomando el total de precios efectivos en el mes dividido por la cantidad de m² transaccionados.
4. Se eliminaron distorsiones y sesgos provenientes de datos atípicos.
5. Finalmente, se elaboraron índices tomando como referencia departamentos de un ambiente, de dos ambientes y de tres ambientes, se calculó el precio promedio del m² para cada mes, y se analizó su evolución.

En algunos casos los resultados del mes de abril o mayo del 2020 fueron descartados en función del impacto concreto que la pandemia y las restricciones impuestas para su control provocaron en el mercado, paralizando casi por completo su actividad.

De esta manera se logró obtener datos precisos respecto a los valores del metro cuadrado de departamentos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

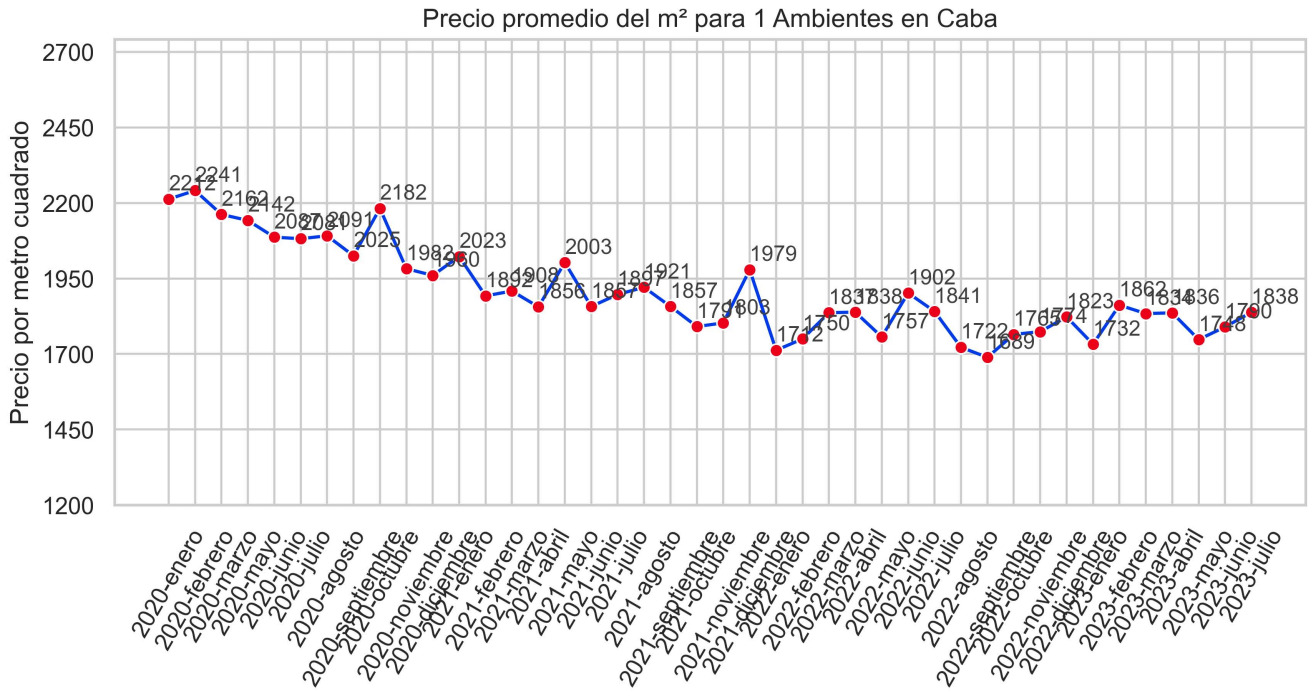


Datos - Precios de departamentos de 1 ambiente C.A.B.A.

Año	Mes	Valor M2 (USD)	Diferencia vs Publicado (%)
2020	enero	2212	-6,94
2020	febrero	2241	-7,59
2020	marzo	2162	-4,93
2020	mayo	2142	-4,81
2020	junio	2087	-6,00
2020	julio	2081	-6,83
2020	agosto	2091	-9,85
2020	septiembre	2025	-5,43
2020	octubre	2182	-7,52
2020	noviembre	1982	-7,04
2020	diciembre	1960	-6,86
2021	enero	2023	-5,57
2021	febrero	1892	-6,03
2021	marzo	1908	-4,63
2021	abril	1856	-6,63
2021	mayo	2003	-6,06
2021	junio	1857	-5,96
2021	julio	1897	-5,96
2021	agosto	1921	-6,24
2021	septiembre	1857	-6,26
2021	octubre	1791	-7,47
2021	noviembre	1803	-5,95
2021	diciembre	1979	-5,74
2022	enero	1712	-7,76
2022	febrero	1750	-5,39
2022	marzo	1837	-5,93
2022	abril	1838	-7,12
2022	mayo	1757	-8,24
2022	junio	1902	-6,05
2022	julio	1841	-5,89
2022	agosto	1722	-6,79
2022	septiembre	1689	-7,33
2022	octubre	1765	-8,12
2022	noviembre	1774	-7,12
2022	diciembre	1823	-5,78
2023	enero	1732	-6,73
2023	febrero	1862	-6,41
2023	marzo	1834	-5,90
2023	abril	1836	-6,13
2023	mayo	1748	-6,93
2023	junio	1790	-6,41
2023	julio	1838	-5,20



Datos - Precios de departamentos de 1 ambiente C.A.B.A.

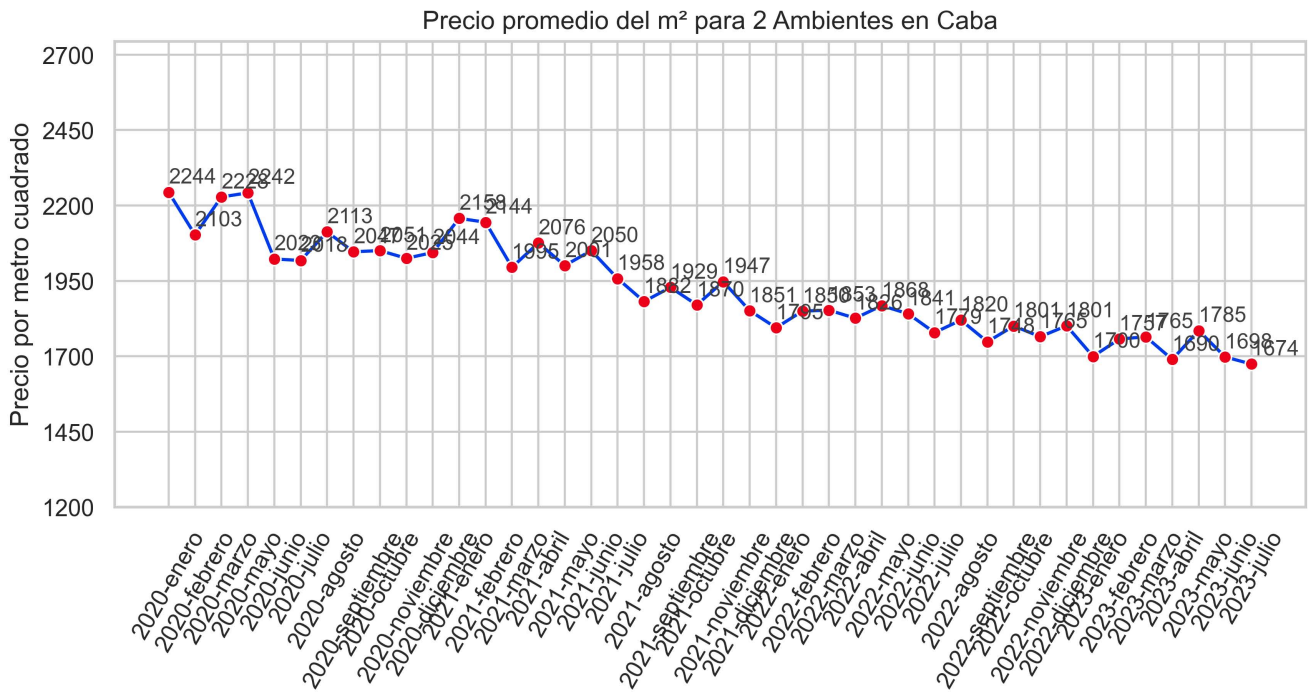


Datos - Precios de departamentos de 2 ambientes C.A.B.A.

Año	Mes	Valor M2 (USD)	Diferencia vs Publicado (%)
2020	enero	2244	-7,21
2020	febrero	2103	-7,70
2020	marzo	2228	-6,04
2020	mayo	2242	-7,50
2020	junio	2023	-8,95
2020	julio	2018	-9,92
2020	agosto	2113	-7,56
2020	septiembre	2047	-7,08
2020	octubre	2051	-8,05
2020	noviembre	2025	-6,66
2020	diciembre	2044	-7,16
2021	enero	2158	-6,68
2021	febrero	2144	-6,95
2021	marzo	1995	-6,79
2021	abril	2076	-6,85
2021	mayo	2001	-6,69
2021	junio	2050	-6,87
2021	julio	1958	-6,87
2021	agosto	1882	-6,93
2021	septiembre	1929	-7,36
2021	octubre	1870	-7,31
2021	noviembre	1947	-6,23
2021	diciembre	1851	-7,03
2022	enero	1795	-6,63
2022	febrero	1850	-7,21
2022	marzo	1853	-7,63
2022	abril	1826	-7,13
2022	mayo	1868	-6,70
2022	junio	1841	-7,22
2022	julio	1779	-6,58
2022	agosto	1820	-7,53
2022	septiembre	1748	-6,57
2022	octubre	1801	-6,94
2022	noviembre	1765	-6,49
2022	diciembre	1801	-7,08
2023	enero	1700	-6,58
2023	febrero	1757	-6,78
2023	marzo	1765	-6,73
2023	abril	1690	-6,47
2023	mayo	1785	-6,52
2023	junio	1698	-6,80
2023	julio	1674	-6,45



Datos - Precios de departamentos de 2 ambientes C.A.B.A.

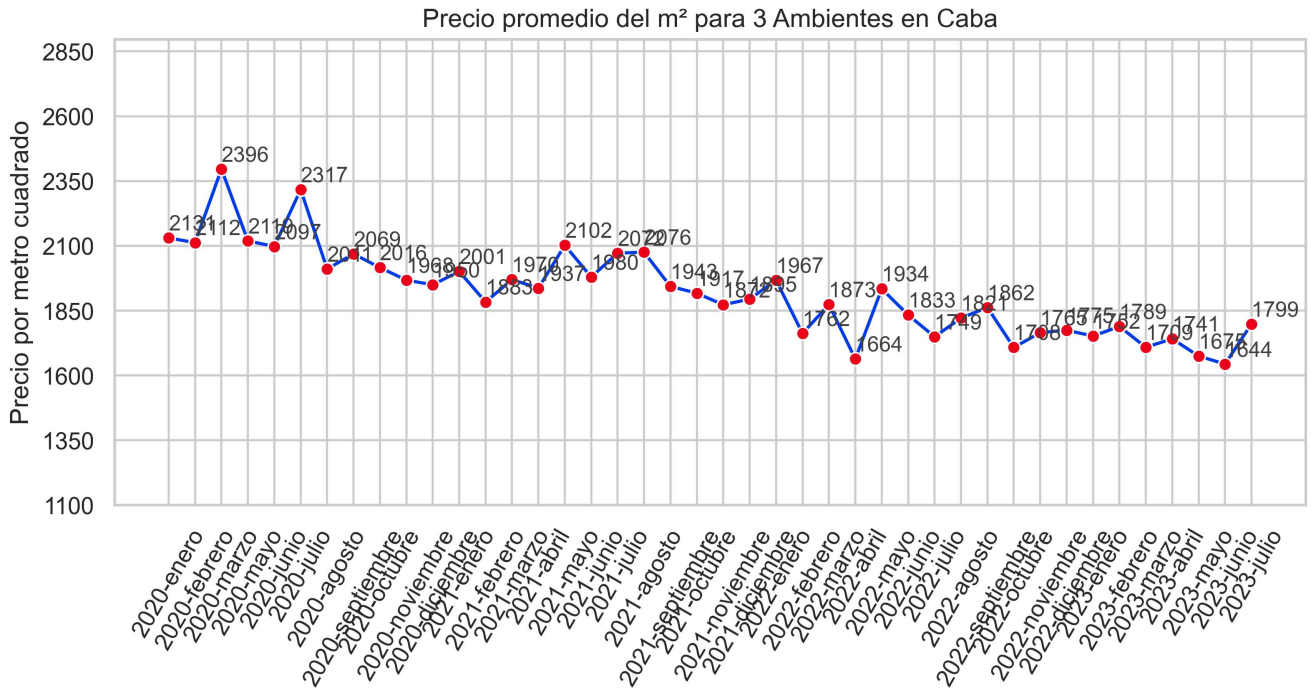


Datos - Precios de departamentos de 3 ambientes C.A.B.A.

Año	Mes	Valor M2 (USD)	Diferencia vs Publicado (%)
2020	enero	2131	-10,20
2020	febrero	2112	-7,03
2020	marzo	2396	-8,37
2020	mayo	2119	-7,67
2020	junio	2097	-9,50
2020	julio	2317	-9,73
2020	agosto	2011	-6,70
2020	septiembre	2069	-7,06
2020	octubre	2016	-7,04
2020	noviembre	1968	-8,52
2020	diciembre	1950	-7,42
2021	enero	2001	-7,91
2021	febrero	1883	-8,00
2021	marzo	1970	-7,28
2021	abril	1937	-7,08
2021	mayo	2102	-6,60
2021	junio	1980	-7,98
2021	julio	2072	-7,38
2021	agosto	2076	-7,09
2021	septiembre	1943	-7,01
2021	octubre	1917	-7,06
2021	noviembre	1872	-8,47
2021	diciembre	1895	-7,49
2022	enero	1967	-7,72
2022	febrero	1762	-6,89
2022	marzo	1873	-7,16
2022	abril	1664	-7,78
2022	mayo	1934	-7,88
2022	junio	1833	-6,63
2022	julio	1749	-6,89
2022	agosto	1821	-7,31
2022	septiembre	1862	-7,33
2022	octubre	1708	-7,49
2022	noviembre	1765	-6,95
2022	diciembre	1775	-6,39
2023	enero	1752	-6,92
2023	febrero	1789	-6,85
2023	marzo	1709	-6,95
2023	abril	1741	-6,40
2023	mayo	1675	-7,23
2023	junio	1644	-6,93
2023	julio	1799	-6,91



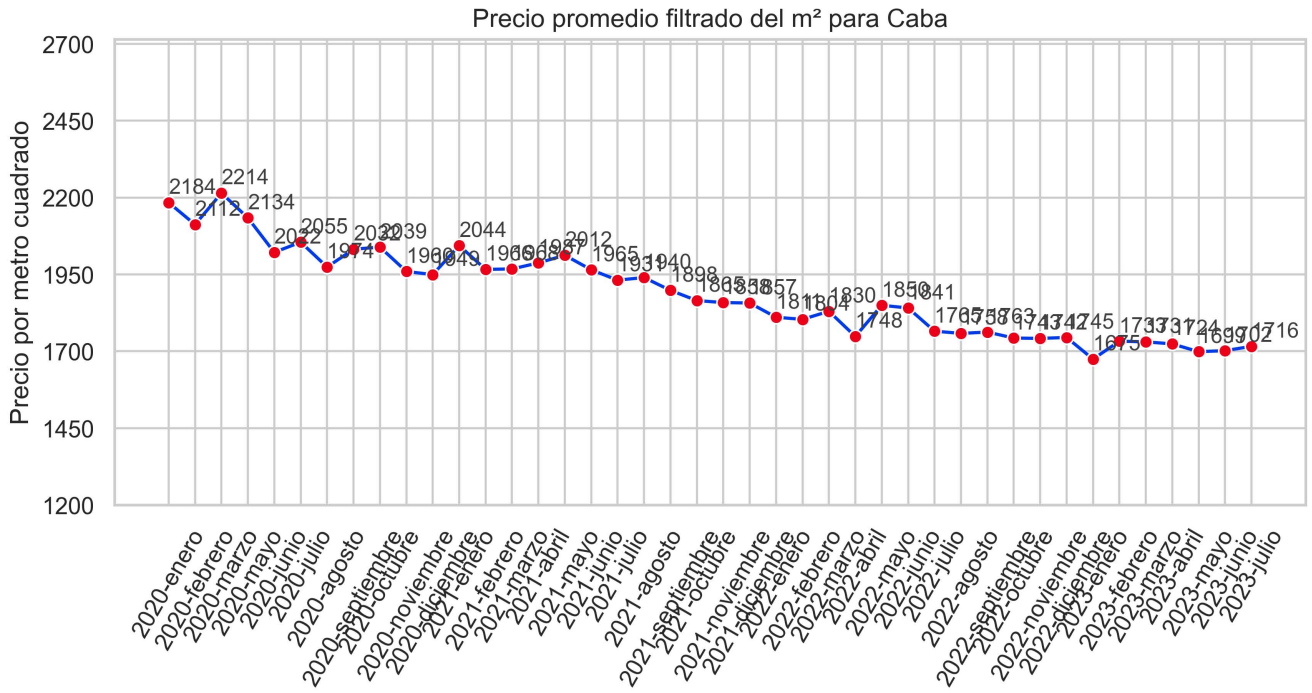
Datos - Precios de departamentos de 3 ambientes C.A.B.A.



Datos - Precios generalizados de departamentos en C.A.B.A.

Año	Mes	Valor M2 (USD)	Diferencia vs Publicado (%)
2020	enero	2184	-8,25
2020	febrero	2112	-7,98
2020	marzo	2214	-6,84
2020	mayo	2134	-6,73
2020	junio	2022	-7,62
2020	julio	2055	-9,05
2020	agosto	1974	-8,47
2020	septiembre	2032	-7,23
2020	octubre	2039	-7,69
2020	noviembre	1960	-7,19
2020	diciembre	1949	-7,00
2021	enero	2044	-7,24
2021	febrero	1966	-6,97
2021	marzo	1968	-6,58
2021	abril	1987	-6,98
2021	mayo	2012	-6,63
2021	junio	1965	-7,15
2021	julio	1931	-6,76
2021	agosto	1940	-7,07
2021	septiembre	1898	-7,30
2021	octubre	1865	-7,32
2021	noviembre	1858	-6,89
2021	diciembre	1857	-7,00
2022	enero	1811	-7,27
2022	febrero	1804	-7,04
2022	marzo	1830	-6,88
2022	abril	1748	-7,46
2022	mayo	1850	-7,22
2022	junio	1841	-6,80
2022	julio	1765	-6,46
2022	agosto	1758	-7,25
2022	septiembre	1763	-7,14
2022	octubre	1743	-7,37
2022	noviembre	1742	-6,91
2022	diciembre	1745	-6,72
2023	enero	1675	-7,11
2023	febrero	1733	-6,42
2023	marzo	1731	-6,58
2023	abril	1724	-6,40
2023	mayo	1699	-6,94
2023	junio	1702	-6,82
2023	julio	1716	-6,53

Datos - Precios generalizados de departamentos en C.A.B.A.





¡MUCHAS GRACIAS!

