

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.

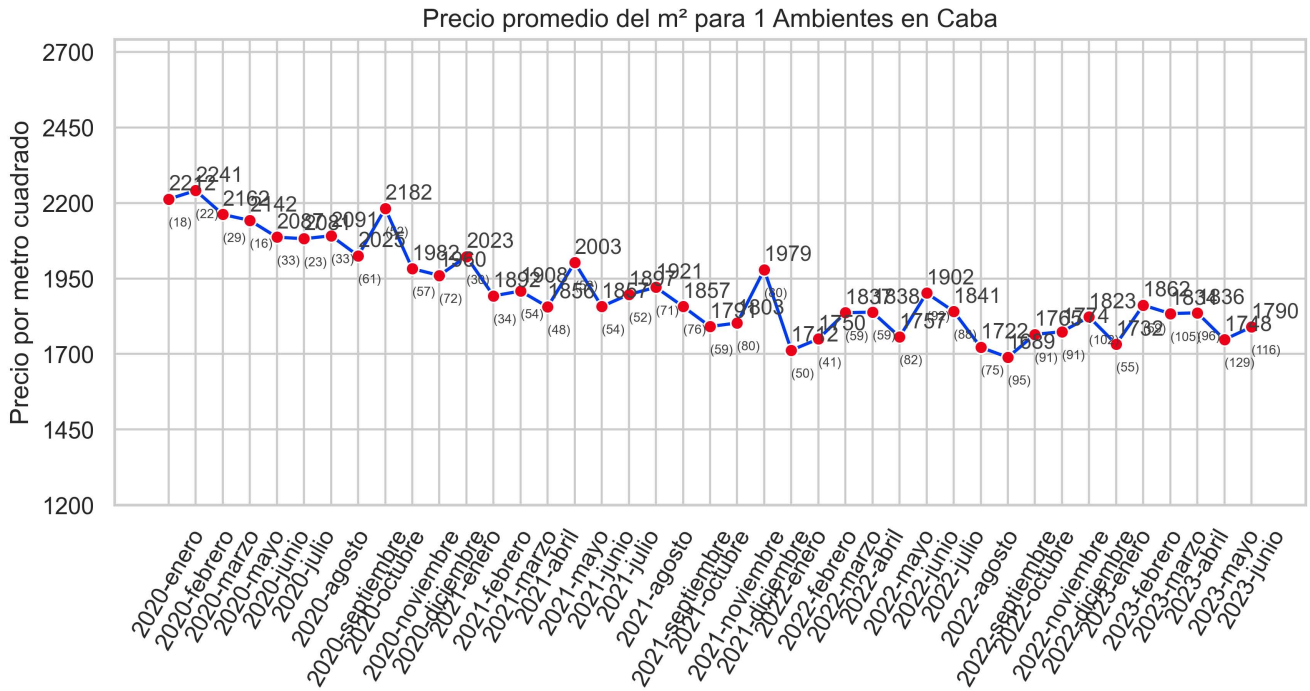


Datos - Precios de departamentos de 1 ambiente C.A.B.A.

| 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 |



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

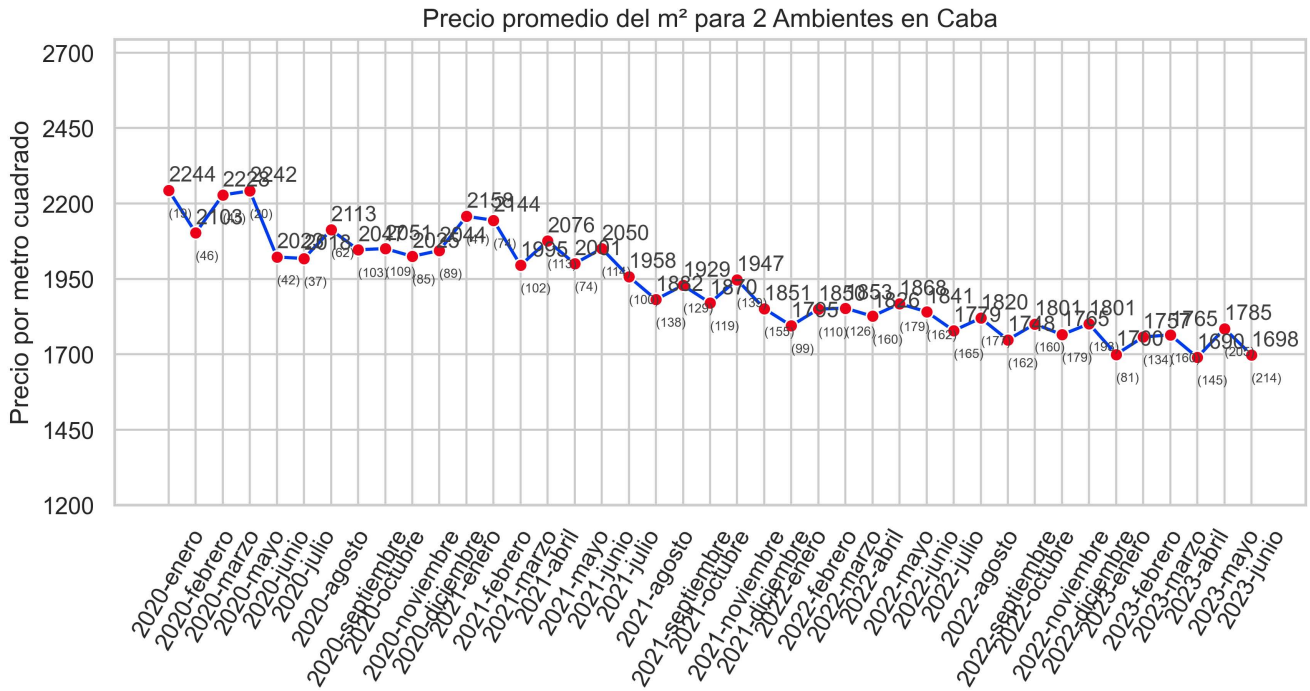


Datos - Precios de departamentos de 2 ambientes C.A.B.A.

| 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 |



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

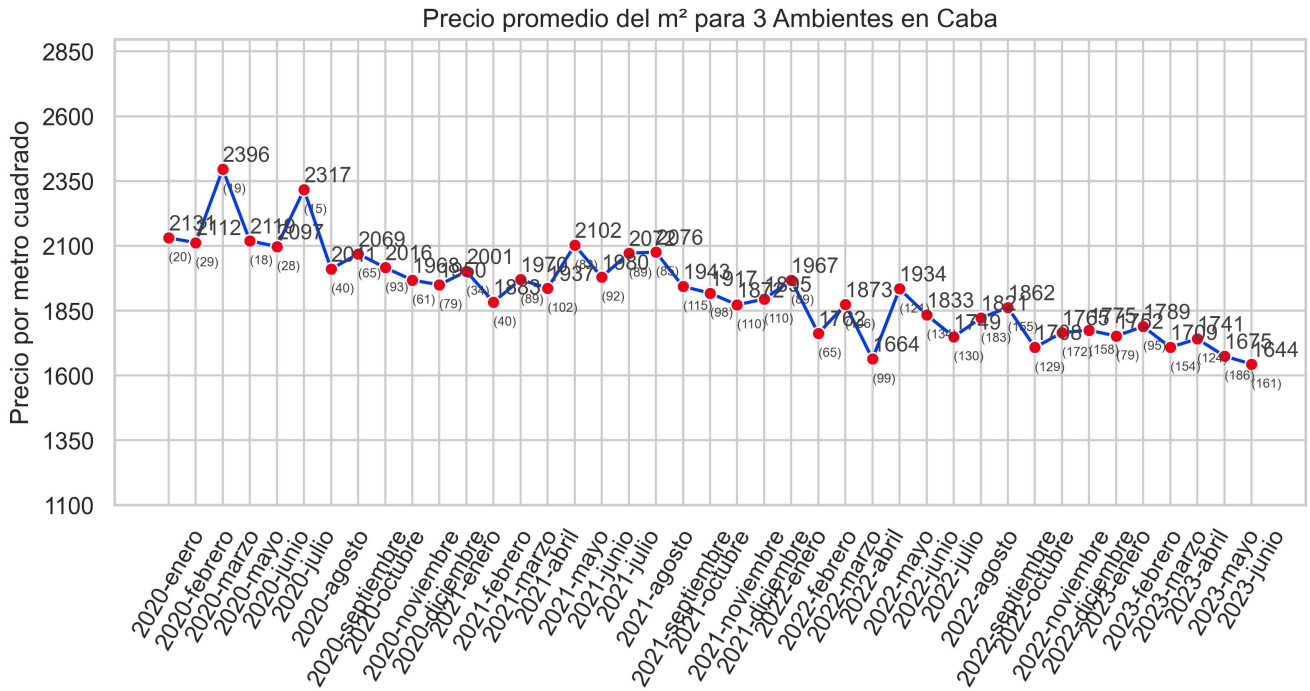


Datos - Precios de departamentos de 3 ambientes C.A.B.A.

| 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 |



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

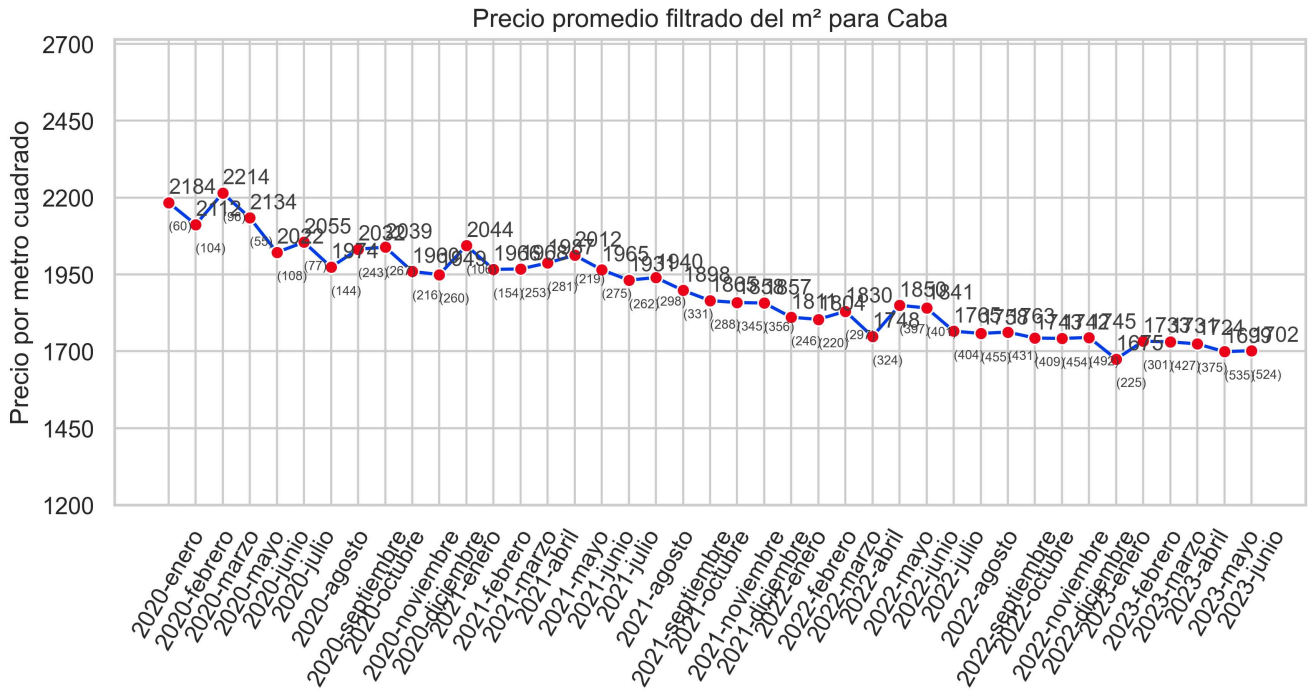


Datos - Precios generalizados de departamentos en C.A.B.A.

| 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 |



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





¡MUCHAS GRACIAS!

