ÍNDICE m² REAL

by RE/MAX y UCEMA

Estudio sobre precios reales por m² de departamentos en CABA.

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 **REMAX** 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 REMAX Argentina y Uruguay

Cada una de las oficinas adheridas a la marca **REMAX** 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 **REMAX** 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. **REMAX** es una red integrada por más de 200 oficinas en 50 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:

1. Nombre del Barrio o Localidad donde se realiza la transacción.
2. Cantidad de ambientes del inmueble comercializado.
3. Precio efectivo por m2.
4. Cantidad de m2.
5. Mes de la transacción.

METODOLOGÍA

EL PROCESAMIENTO DE LA BASE DE DATOS CONSISTIÓ EN:

- ☑ Separar las operaciones por ciudad.
- ☑ Ordenarlas en función del mes y en función del precio promedio por m², de menor a mayor.
- ☑ 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.
- ☑ Se eliminaron distorsiones y sesgos provenientes de datos atípicos.
- ☑ 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 GENERALIZADOS DE DEPARTAMENTOS CABA.

2026		
Mes	**Valor M2(USD)**	**Precio de Venta vs. Publicado (%)**
ENERO	2146	-5,14
FEBRERO	2111	-4,43
MARZO	2116	-4,91
ABRIL	2084	-4,96
MAYO	2200	-4,80
JUNIO	2108	-5,11
JULIO	2112	-4,81
AGOSTO	2150	-4,79
SEPTIEMBRE	2097	-4,75
OCTUBRE	2124	-5,01

DATOS - PRECIOS GENERALIZADOS DE DEPARTAMENTOS CABA.

2025

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2045	-4,26
FEBRERO	2099	-4,18
MARZO	2079	-4,64
ABRIL	2078	-4,29
MAYO	2161	-4,44
JUNIO	2141	-4,38
JULIO	2131	-4,48
AGOSTO	2155	-4,48
SEPTIEMBRE	2105	-4,53
OCTUBRE	2120	-4,61
NOVIEMBRE	2165	-4,62
DICIEMBRE	2178	-4,92

2024

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1706	-5,75
FEBRERO	1784	-6,06
MARZO	1800	-5,21
ABRIL	1836	-4,82
MAYO	1868	-4,55
JUNIO	1892	-4,76
JULIO	1877	-4,87
AGOSTO	1929	-4,52
SEPTIEMBRE	1872	-4,40
OCTUBRE	1998	-4,15
NOVIEMBRE	2028	-4,15
DICIEMBRE	2029	-4,30

DATOS - PRECIOS GENERALIZADOS DE DEPARTAMENTOS CABA.

2023

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1675	-7,11
FEBRERO	1733	-6,42
MARZO	1731	-6,58
ABRIL	1724	-6,40
MAYO	1699	-6,94
JUNIO	1702	-6,82
JULIO	1716	-6,53
AGOSTO	1749	-6,49
SEPTIEMBRE	1663	-6,59
OCTUBRE	1749	-6,51
NOVIEMBRE	1759	-6,69
DICIEMBRE	1789	-5,96

2022

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1811	-7,27
FEBRERO	1804	-7,04
MARZO	1830	-6,88
ABRIL	1748	-7,46
MAYO	1850	-7,22
JUNIO	1841	-6,80
JULIO	1765	-6,46
AGOSTO	1758	-7,25
SEPTIEMBRE	1763	-7,14
OCTUBRE	1743	-7,37
NOVIEMBRE	1742	-6,91
DICIEMBRE	1745	-6,72

DATOS - PRECIOS GENERALIZADOS DE DEPARTAMENTOS CABA.

2021

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2044	-7,24
FEBRERO	1966	-6,97
MARZO	1968	-6,58
ABRIL	1987	-6,98
MAYO	2012	-6,63
JUNIO	1965	-7,15
JULIO	1931	-6,76
AGOSTO	1940	-7,07
SEPTIEMBRE	1898	-7,30
OCTUBRE	1865	-7,32
NOVIEMBRE	1858	-6,89
DICIEMBRE	1857	-7,00

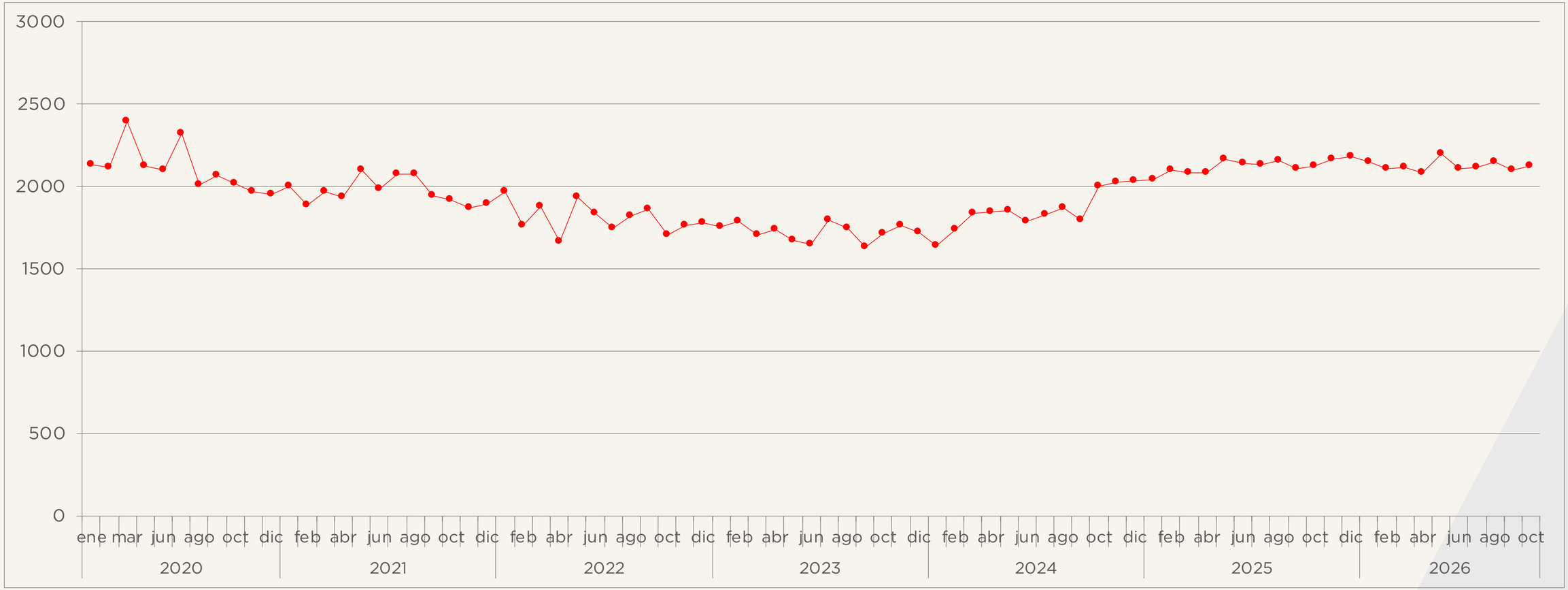
2020

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2184	-8,25
FEBRERO	2112	-7,98
MARZO	2214	-6,84
ABRIL	N/A	N/A
MAYO	2134	-6,73
JUNIO	2022	-7,62
JULIO	2055	-9,05
AGOSTO	1974	-8,47
SEPTIEMBRE	2032	-7,23
OCTUBRE	2039	-7,69
NOVIEMBRE	1960	-7,19
DICIEMBRE	1949	-7,00

DATOS - PRECIOS GENERALIZADOS DE DEPARTAMENTOS CABA.

HISTÓRICO

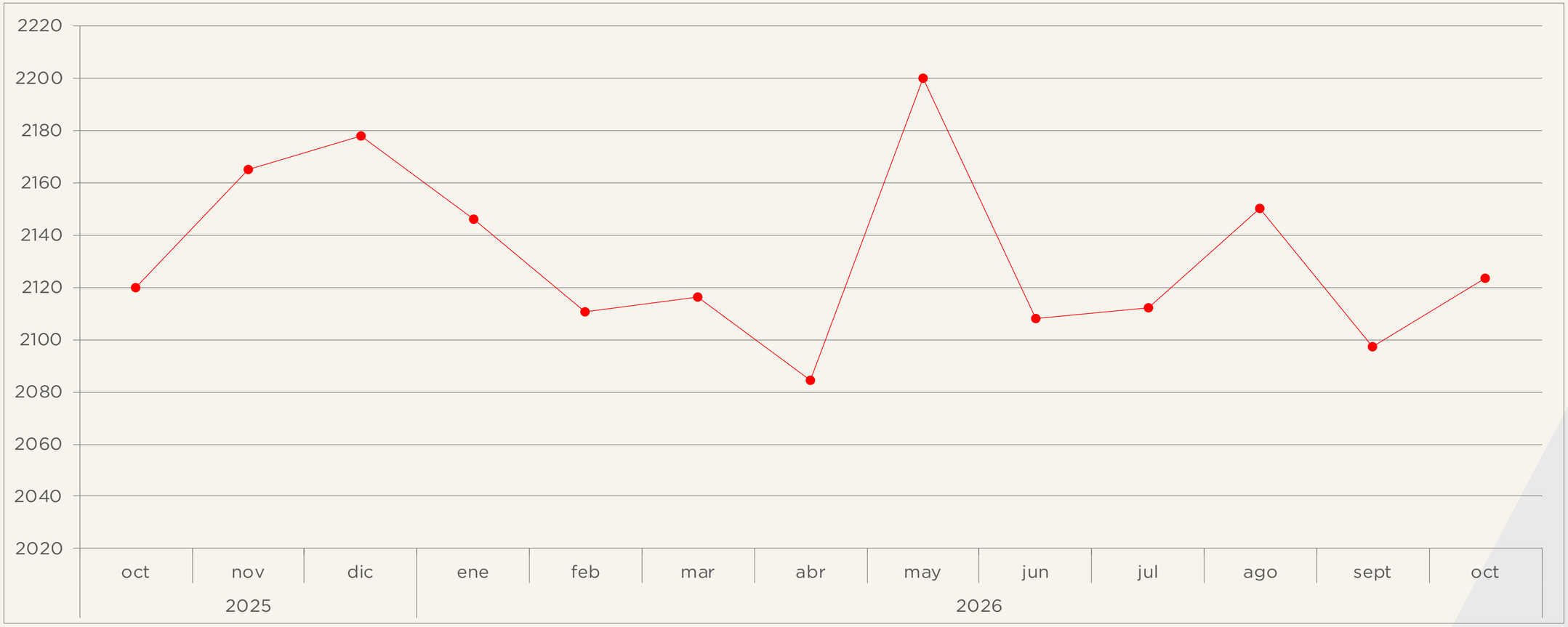
PRECIO PROMEDIO FILTRADO DEL M² EN CABA.



DATOS - PRECIOS GENERALIZADOS DE DEPARTAMENTOS CABA.

ÚLTIMOS 12 MESES

PRECIO PROMEDIO FILTRADO DEL M2 EN CABA.



DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 1 AMBIENTE CABA.

2026		
Mes	Valor M2(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2243	-5,97
FEBRERO	2174	-4,51
MARZO	2235	-4,93
ABRIL	2231	-4,80
MAYO	2327	-4,76
JUNIO	2203	-4,60
JULIO	2302	-4,63
AGOSTO	2304	-4,76
SEPTIEMBRE	2211	-4,91
OCTUBRE	2215	-5,16

DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 1 AMBIENTE CABA.

2025

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2249	-3,90
FEBRERO	2223	-4,45
MARZO	2189	-4,72
ABRIL	2154	-3,32
MAYO	2315	-4,11
JUNIO	2266	-3,94
JULIO	2230	-4,55
AGOSTO	2248	-4,47
SEPTIEMBRE	2210	-3,92
OCTUBRE	2204	-4,78
NOVIEMBRE	2181	-5,04
DICIEMBRE	2215	-5,01

2024

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1801	-4,99
FEBRERO	2015	-5,81
MARZO	1941	-4,63
ABRIL	1969	-3,73
MAYO	2008	-4,37
JUNIO	2023	-4,07
JULIO	2008	-4,04
AGOSTO	2041	-4,80
SEPTIEMBRE	1956	-4,88
OCTUBRE	2063	-3,96
NOVIEMBRE	2248	-3,16
DICIEMBRE	2136	-4,25

DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 1 AMBIENTE CABA.

2023

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1732	-6,73
FEBRERO	1862	-6,41
MARZO	1834	-5,90
ABRIL	1836	-6,13
MAYO	1748	-6,93
JUNIO	1790	-6,41
JULIO	1838	-5,20
AGOSTO	1834	-6,43
SEPTIEMBRE	1885	-5,43
OCTUBRE	1854	-6,26
NOVIEMBRE	1879	-5,96
DICIEMBRE	1850	-5,53

2022

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1712	-7,76
FEBRERO	1750	-5,39
MARZO	1837	-5,93
ABRIL	1838	-7,12
MAYO	1757	-8,24
JUNIO	1902	-6,05
JULIO	1841	-5,89
AGOSTO	1722	-6,79
SEPTIEMBRE	1689	-7,33
OCTUBRE	1765	-8,12
NOVIEMBRE	1774	-7,12
DICIEMBRE	1823	-5,78

DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 1 AMBIENTE CABA.

2021

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2023	-5,57
FEBRERO	1892	-6,03
MARZO	1908	-4,63
ABRIL	1856	-6,63
MAYO	2003	-6,06
JUNIO	1857	-5,96
JULIO	1897	-5,96
AGOSTO	1921	-6,24
SEPTIEMBRE	1857	-6,26
OCTUBRE	1791	-7,47
NOVIEMBRE	1803	-5,95
DICIEMBRE	1979	-5,74

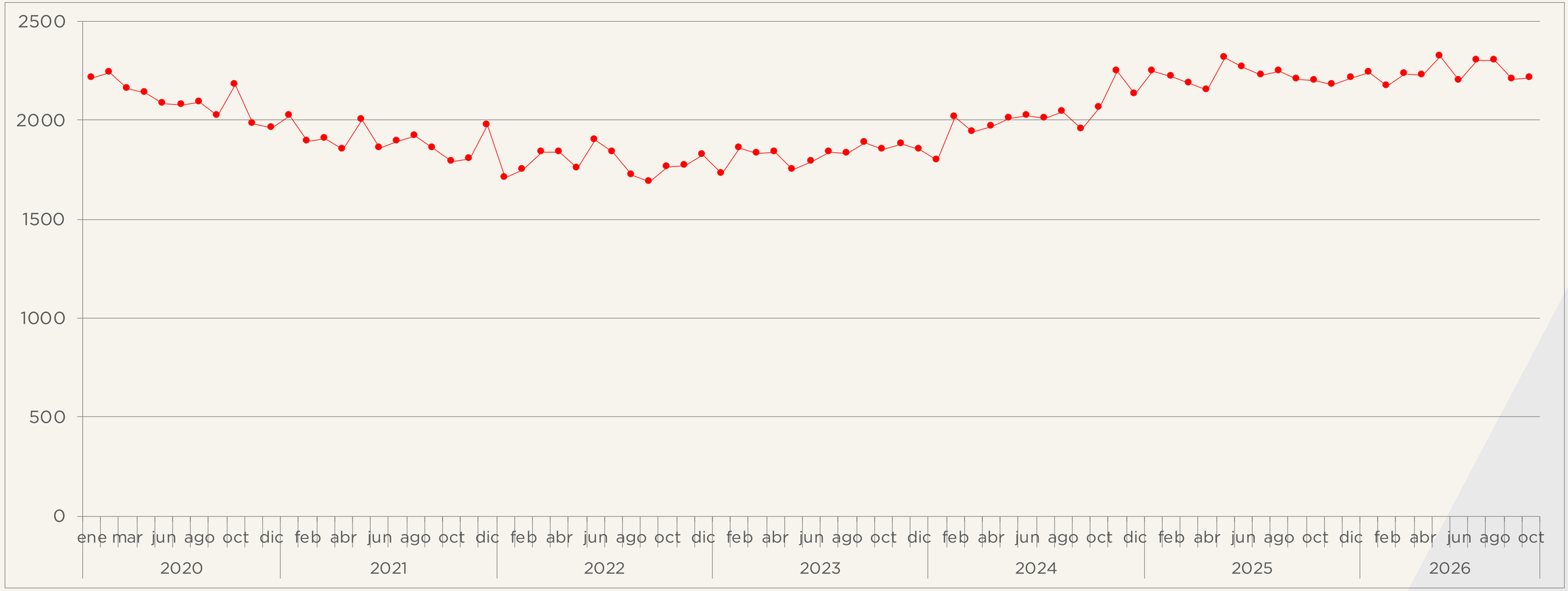
2020

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2212	-6,94
FEBRERO	2241	-7,59
MARZO	2162	-4,93
ABRIL	N/A	N/A
MAYO	2142	-4,81
JUNIO	2087	-6,00
JULIO	2081	-6,83
AGOSTO	2091	-9,85
SEPTIEMBRE	2025	-5,43
OCTUBRE	2182	-7,52
NOVIEMBRE	1982	-7,04
DICIEMBRE	1960	-6,86

Datos - Precios de departamentos de 1 ambiente CABA.

HISTÓRICO

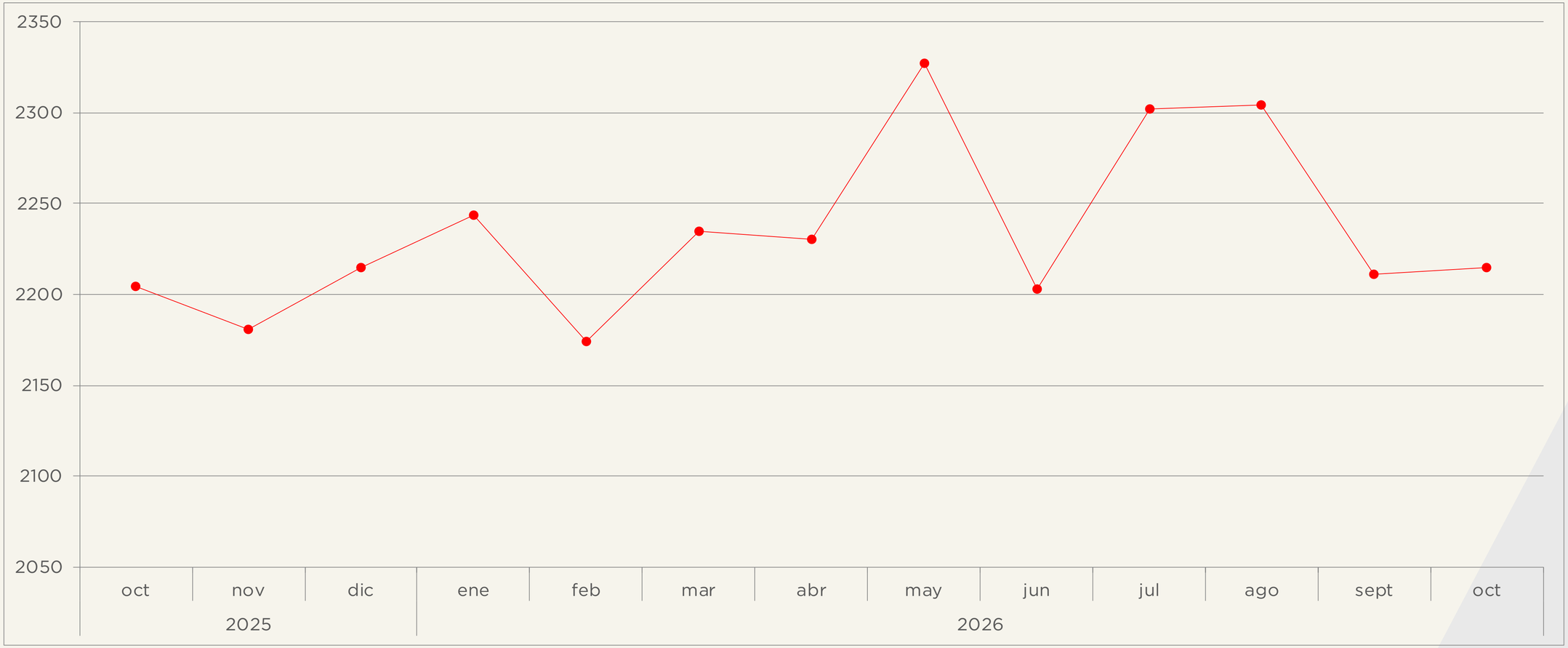
PRECIO PROMEDIO DEL M2 DE 1 AMBIENTE EN CABA.



Datos - Precios de departamentos de 1 ambiente CABA.

ÚLTIMOS 12 MESES

PRECIO PROMEDIO DEL M2 DE 1 AMBIENTE EN CABA.



DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 2 AMBIENTES CABA.

2026		
Mes	Valor M2(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2243	-5,01
FEBRERO	2162	-4,06
MARZO	2104	-4,73
ABRIL	2128	-5,01
MAYO	2174	-4,59
JUNIO	2146	-4,85
JULIO	2126	-4,90
AGOSTO	2130	-4,74
SEPTIEMBRE	2118	-4,62
OCTUBRE	2148	-4,80

DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 2 AMBIENTES CABA.

2025

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2117	-4,53
FEBRERO	2118	-4,19
MARZO	2067	-4,54
ABRIL	2105	-4,62
MAYO	2186	-4,34
JUNIO	2172	-4,62
JULIO	2152	-4,33
AGOSTO	2191	-3,90
SEPTIEMBRE	2097	-4,53
OCTUBRE	2162	-4,37
NOVIEMBRE	2251	-4,09
DICIEMBRE	2215	-5,01

2024

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1818	-5,05
FEBRERO	1785	-5,59
MARZO	1863	-5,19
ABRIL	1908	-5,02
MAYO	1916	-4,91
JUNIO	1888	-4,92
JULIO	1825	-4,69
AGOSTO	1979	-3,87
SEPTIEMBRE	1904	-4,34
OCTUBRE	2030	-4,40
NOVIEMBRE	2086	-3,83
DICIEMBRE	1981	-3,88

DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 2 AMBIENTES CABA.

2023

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1700	-6,58
FEBRERO	1757	-6,78
MARZO	1765	-6,73
ABRIL	1690	-6,47
MAYO	1785	-6,52
JUNIO	1698	-6,80
JULIO	1674	-6,45
AGOSTO	1817	-6,46
SEPTIEMBRE	1629	-6,43
OCTUBRE	1805	-6,03
NOVIEMBRE	1808	-6,71
DICIEMBRE	1810	-5,59

2022

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1795	-6,63
FEBRERO	1850	-7,21
MARZO	1853	-7,63
ABRIL	1826	-7,13
MAYO	1868	-6,70
JUNIO	1841	-7,22
JULIO	1779	-6,58
AGOSTO	1820	-7,53
SEPTIEMBRE	1748	-6,57
OCTUBRE	1801	-6,94
NOVIEMBRE	1765	-6,49
DICIEMBRE	1801	-7,08

DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 2 AMBIENTES CABA.

2021

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2158	-6,68
FEBRERO	2144	-6,95
MARZO	1995	-6,79
ABRIL	2076	-6,85
MAYO	2001	-6,69
JUNIO	2050	-6,87
JULIO	1958	-6,87
AGOSTO	1882	-6,93
SEPTIEMBRE	1929	-7,36
OCTUBRE	1870	-7,31
NOVIEMBRE	1947	-6,23
DICIEMBRE	1851	-7,03

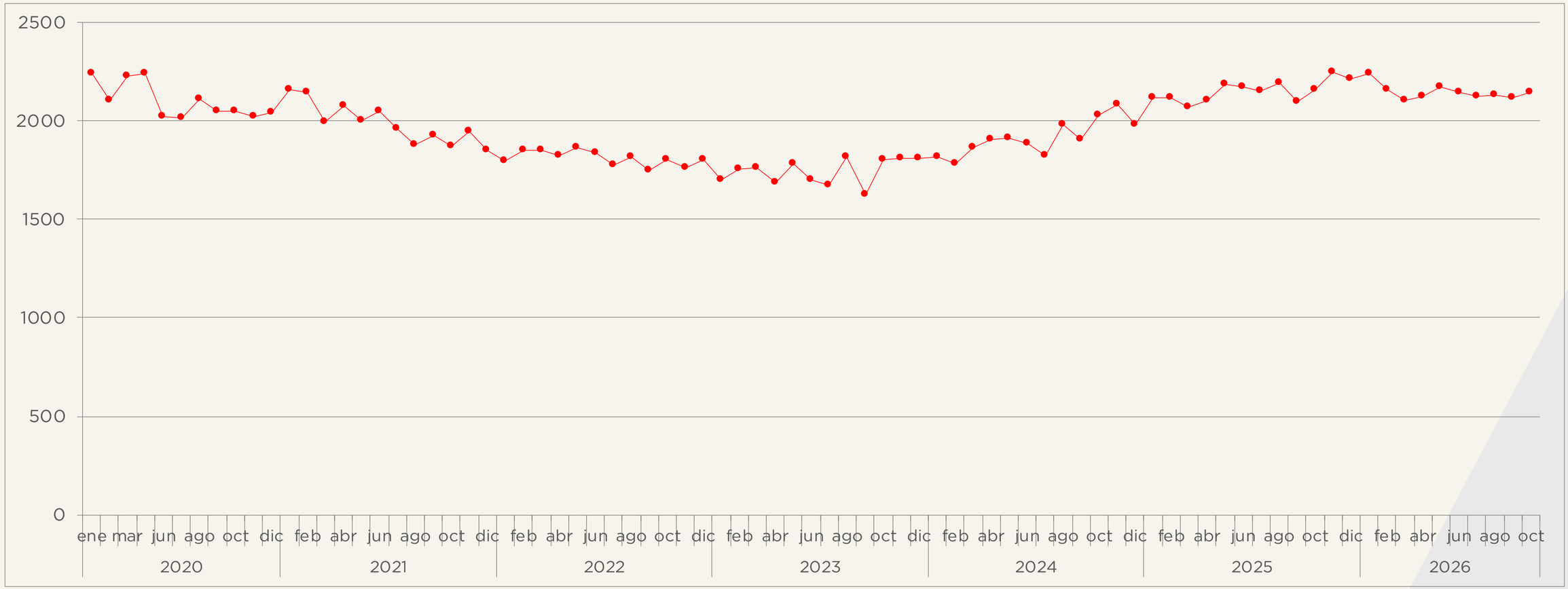
2020

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2244	-7,21
FEBRERO	2103	-7,70
MARZO	2228	-6,04
ABRIL	N/A	N/A
MAYO	2242	-7,50
JUNIO	2023	-8,95
JULIO	2018	-9,92
AGOSTO	2113	-7,56
SEPTIEMBRE	2047	-7,08
OCTUBRE	2051	-8,05
NOVIEMBRE	2025	-6,66
DICIEMBRE	2044	-7,16

Datos - Precios de departamentos de 2 ambientes CABA.

HISTÓRICO

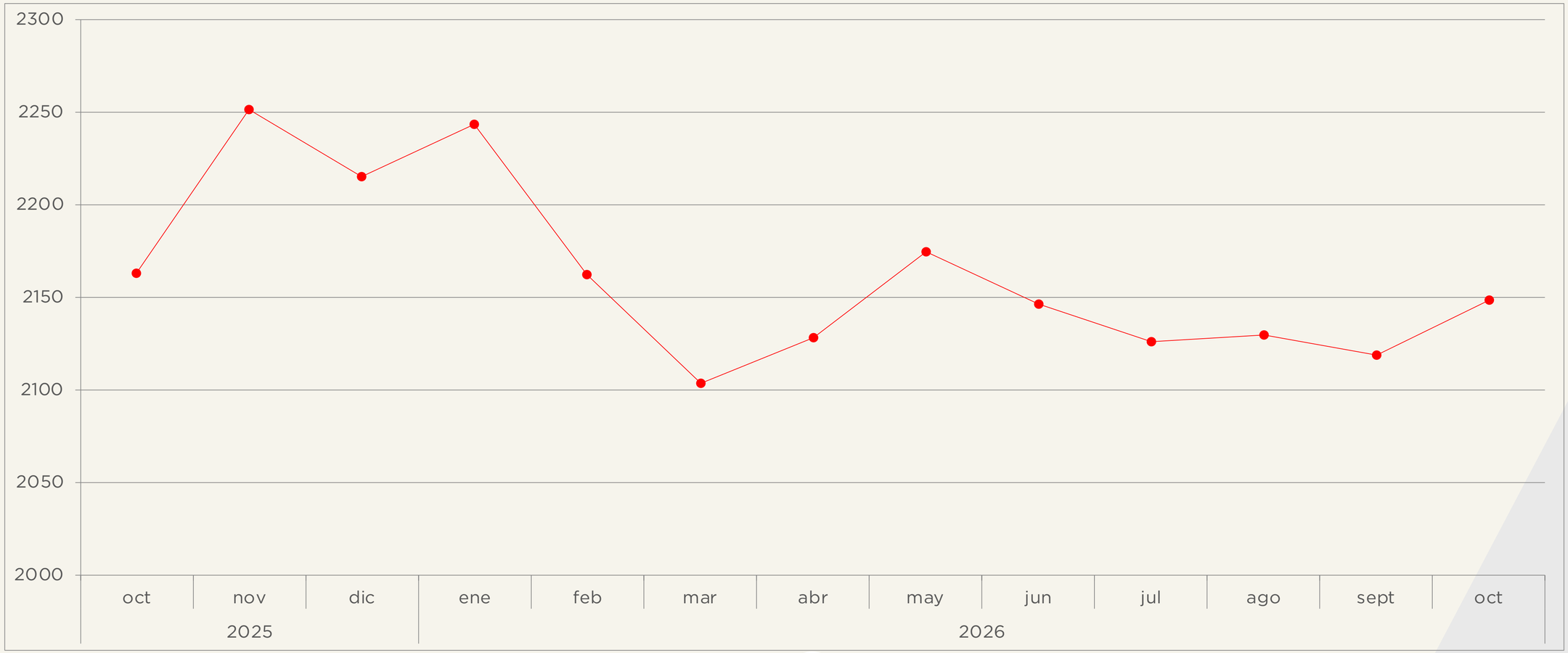
PRECIO PROMEDIO DEL M2 DE 2 AMBIENTES EN CABA.



Datos - Precios de departamentos de 2 ambientes CABA.

ÚLTIMOS 12 MESES

PRECIO PROMEDIO DEL M2 DE 2 AMBIENTES EN CABA.



DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 3 AMBIENTES CABA.

2026		
Mes	Valor M2(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2088	-4,59
FEBRERO	2022	-4,43
MARZO	2126	-4,96
ABRIL	1975	-4,83
MAYO	2186	-4,82
JUNIO	2021	-5,44
JULIO	2054	-4,44
AGOSTO	2153	-4,44
SEPTIEMBRE	2038	-4,81
OCTUBRE	2072	-4,70

DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 3 AMBIENTES CABA.

2025

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1978	-4,75
FEBRERO	2075	-3,74
MARZO	2032	-4,68
ABRIL	2007	-3,81
MAYO	2084	-4,64
JUNIO	2022	-4,12
JULIO	2064	-4,53
AGOSTO	2088	-4,80
SEPTIEMBRE	2020	-4,50
OCTUBRE	2064	-4,43
NOVIEMBRE	2111	-4,70
DICIEMBRE	2122	-4,37

2024

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1639	-6,45
FEBRERO	1740	-6,38
MARZO	1835	-5,11
ABRIL	1841	-5,57
MAYO	1856	-5,32
JUNIO	1786	-5,09
JULIO	1831	-5,00
AGOSTO	1869	-4,44
SEPTIEMBRE	1797	-4,56
OCTUBRE	1981	-3,82
NOVIEMBRE	1916	-4,52
DICIEMBRE	1863	-4,60

DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 3 AMBIENTES CABA.

2023

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1752	-6,92
FEBRERO	1789	-6,85
MARZO	1709	-6,95
ABRIL	1741	-6,40
MAYO	1675	-7,23
JUNIO	1644	-6,93
JULIO	1799	-6,91
AGOSTO	1744	-6,41
SEPTIEMBRE	1631	-7,08
OCTUBRE	1709	-6,89
NOVIEMBRE	1758	-6,78
DICIEMBRE	1724	-6,11

2022

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	1967	-7,72
FEBRERO	1762	-6,89
MARZO	1873	-7,16
ABRIL	1664	-7,78
MAYO	1934	-7,88
JUNIO	1833	-6,63
JULIO	1749	-6,89
AGOSTO	1821	-7,31
SEPTIEMBRE	1862	-7,33
OCTUBRE	1708	-7,49
NOVIEMBRE	1765	-6,95
DICIEMBRE	1775	-6,39

DATOS - PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 3 AMBIENTES CABA.

2021

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2001	-7,91
FEBRERO	1883	-8,00
MARZO	1970	-7,28
ABRIL	1937	-7,08
MAYO	2102	-6,60
JUNIO	1980	-7,98
JULIO	2072	-7,38
AGOSTO	2076	-7,09
SEPTIEMBRE	1943	-7,01
OCTUBRE	1917	-7,06
NOVIEMBRE	1872	-8,47
DICIEMBRE	1895	-7,49

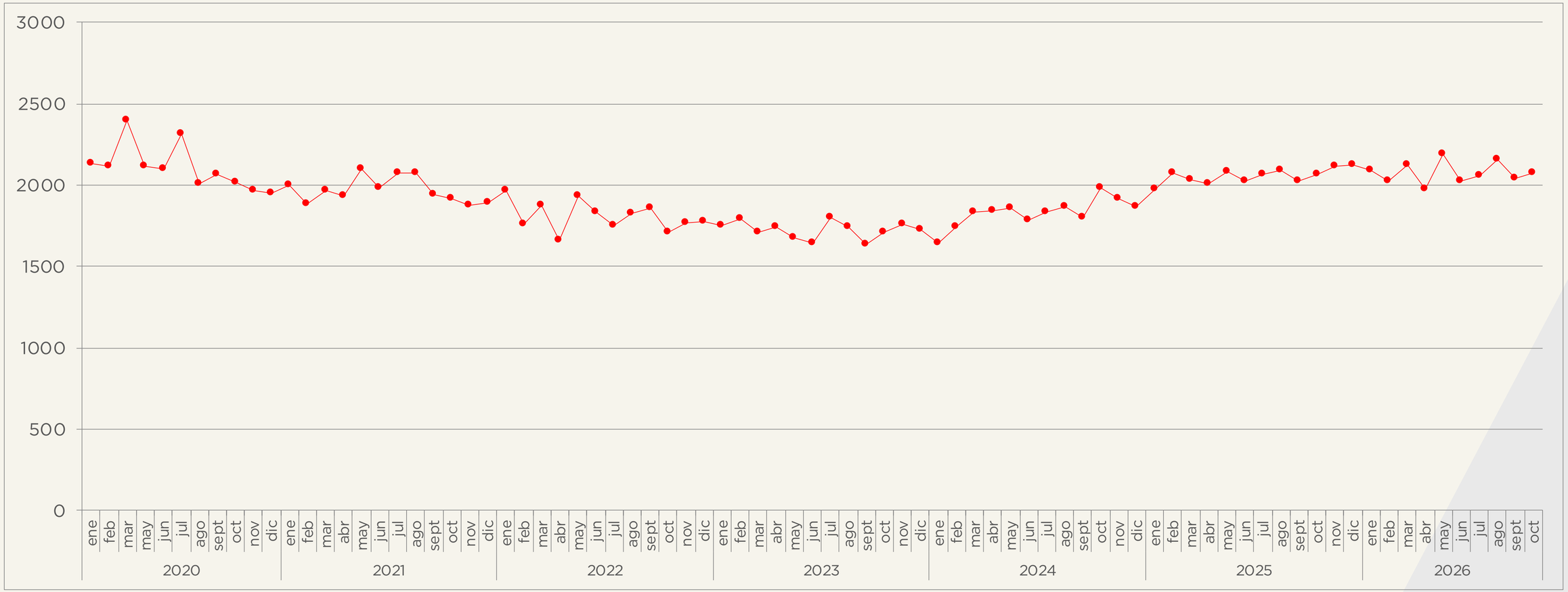
2020

Mes	Valor M²(USD)	Precio de Venta vs. Publicado (%)
ENERO	2131	-10,20
FEBRERO	2112	-7,03
MARZO	2396	-8,37
ABRIL	N/A	N/A
MAYO	2119	-7,67
JUNIO	2097	-9,50
JULIO	2317	-9,73
AGOSTO	2011	-6,70
SEPTIEMBRE	2069	-7,06
OCTUBRE	2016	-7,04
NOVIEMBRE	1968	-8,52
DICIEMBRE	1950	-7,42

Datos - Precios de departamentos de 3 ambientes CABA.

HISTÓRICO

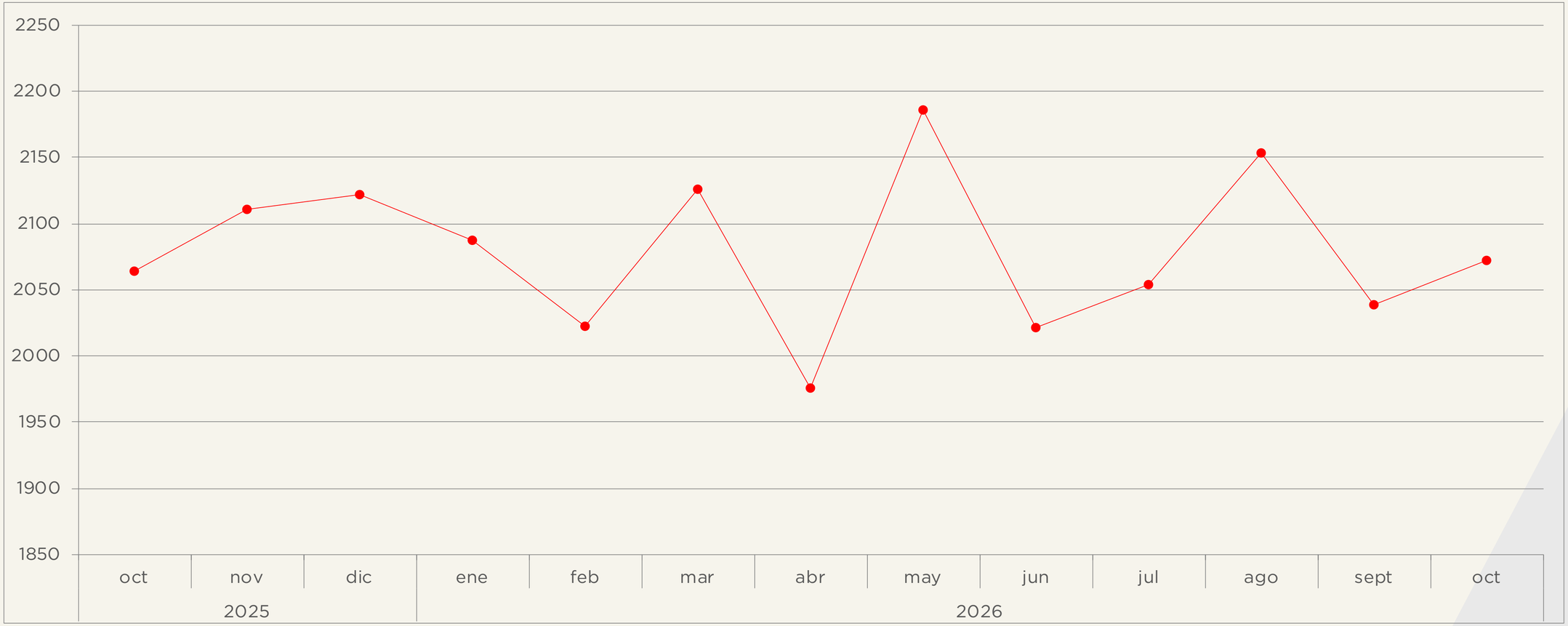
PRECIO PROMEDIO DEL M2 DE 3 AMBIENTES EN CABA.



Datos - Precios de departamentos de 3 ambientes CABA.

ÚLTIMOS 12 MESES

PRECIO PROMEDIO DEL M2 DE 3 AMBIENTES EN CABA.



¡MUCHAS GRACIAS!

remax.com.ar | remax.com.uy