

**Director**

Sebastián Auguste

**Investigadores**

Juan José Cruces

Martín González Rozada

Nicolás Merener

**Analistas**

Agustina Zerda

Fiona Franco Churrarín

Juan Ignacio Rodriguez

Joaquín Matías Liwski

Nicolás Torchia

Av. Figueroa Alcorta 7350,

Ciudad de Buenos Aires,  
Argentina (C1428BCW)

[www.utdt.edu/cif](http://www.utdt.edu/cif)

# RELEVAMIENTO INMOBILIARIO DE AMÉRICA LATINA (RIAL) DI TELLA-ZONAPROP

Septiembre 2021

**LOS PRECIOS EN BUENOS AIRES BAJAN 4,4% EN  
DÓLARES Y 5,5% EN PESOS AJUSTADOS POR  
INFLACIÓN. BUENOS AIRES ES LA TERCERA CIUDAD  
MÁS CARA DE AMÉRICA LATINA**

**EL M<sup>2</sup> EN AMÉRICA LATINA CAE EN EL SEMESTRE 1%  
EN DÓLARES Y CAE 3,8% EN MONEDA LOCAL REAL**

❖ Las ciudades con m<sup>2</sup> más caro de la región son Santiago de Chile (US\$ 3.441), Montevideo (US\$ 2.923), Buenos Aires (US\$ 2.600) y Ciudad de México (US\$ 2.420).

❖ Las ciudades con m<sup>2</sup> más barato de la región son Quito (US\$ 1.225), Bogotá (US\$ 1.239), Córdoba (US\$ 1.311) y Rosario (US\$ 1.544).

❖ El Relevamiento Inmobiliario de América Latina (RIAL) reporta el precio del metro cuadrado de departamentos en barrios de 14 ciudades de 9 países de América Latina que son comparables a lo que en Buenos Aires son Barrio Norte, Belgrano, Caballito y Recoleta. El cómputo se hace a partir del precio pedido en sitios de avisos clasificados de inmuebles, mayormente pertenecientes a Navent (Zonaprop).\*

**PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS  
(EN DÓLARES POR METRO CUADRADO)**



\* Navent opera bajo marcas locales en los distintos países: Zonaprop en Argentina, Imovelweb y Wimoveis en Brasil, Inmuebles24 en México, Adondevivir y Urbana en Perú, Plusvalía en Ecuador y CompreoAlquile en Panamá. El relevamiento inicialmente cubría 15 ciudades de 10 países, pero discontinuamos la cobertura de Caracas, Venezuela, por insuficiencia de datos.

**PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VARIACIONES SEP-2021 VS MAR-2021  
(EN DÓLARES POR METRO CUADRADO)**

<b>Ciudad</b>	<b>Precio</b>	<b>Variación</b>
Santiago, Chile	3,441	-4.0%
Montevideo, Uruguay	2,923	1.6%
Buenos Aires, Argentina	2,600	-4.4%
Ciudad de México, México	2,420	1.5%
Río de Janeiro, Brasil	2,237	5.3%
Lima, Perú	1,896	-6.9%
Monterrey, México	1,878	6.8%
San Pablo, Brasil	1,843	4.6%
Guadalajara, México	1,761	5.4%
Ciudad de Panamá, Panamá	1,680	-5.6%
Rosario, Argentina	1,544	-4.8%
Córdoba, Argentina	1,311	-4.9%
Bogotá, Colombia	1,239	-6.0%
Quito, Ecuador	1,225	-2.0%
<b>Promedio</b>	<b>2,000</b>	<b>-1.0%</b>
<b>Promedio (capitales)*</b>	<b>2,141</b>	<b>-2.4%</b>
<b>Promedio (capitales sin Buenos Aires)*</b>	<b>2,084</b>	<b>-2.1%</b>
<b>Promedio (capitales de LAC-6)</b>	<b>2,240</b>	<b>-2.5%</b>
<b>Promedio (capitales de LAC-6 sin Buenos Aires)</b>	<b>2,168</b>	<b>-2.2%</b>

\* Para Brasil se toma a San Pablo como ciudad "capital".

Estos no son precios de transacción, sino precios pedidos por el vendedor según surgen de los avisos clasificados en sitios web. Para evitar sesgos frecuentes en este tipo de mediciones nos focalizamos en determinados barrios de cada ciudad. Dichos barrios son aquellos en los que típicamente habitan jóvenes profesionales. El precio que tomamos como representativo de cada ciudad es la mediana de los anuncios pertenecientes a los barrios considerados que satisfacen ciertos filtros (ver Metodología).

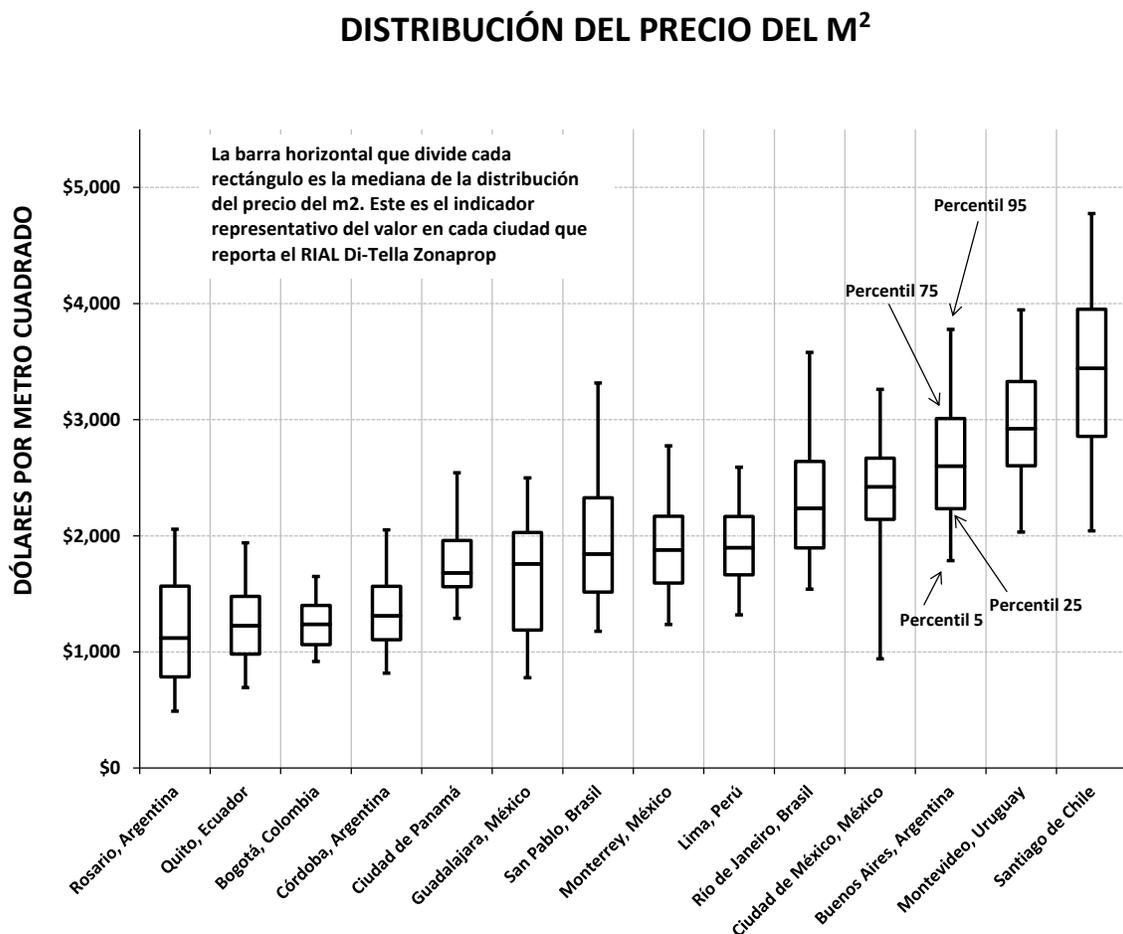
En aquellas ciudades en que los precios suelen expresarse en moneda local, los mismos son convertidos a dólares utilizando el promedio del tipo de cambio del mes de relevamiento, según Reuters. En el caso de Chile se utiliza el promedio del valor de la Unidad de Fomento que informa el Banco Central de Chile. Para convertir a pesos los precios de Argentina, desde septiembre de 2019 se utiliza el tipo de cambio MEP (medios

electrónicos de pago) que surge de la intermediación de bonos en el mercado bursátil. Esta es la medida más precisa del tipo de cambio libre y legal.

Los países de LAC-6 son Argentina, Brasil, Chile, Colombia, México y Perú.

## DISTRIBUCIÓN DE LOS PRECIOS DENTRO DE CADA CIUDAD

Más allá de la mediana que reporta el RIAL Di Tella-Zonaprop, es interesante observar la distribución empírica de precios en cada ciudad, tal como lo hace el siguiente gráfico:



La barra horizontal que divide cada rectángulo es la mediana de la distribución del precio del m<sup>2</sup>. La barra inferior de cada rectángulo indica el percentil 25, mientras que la superior indica el 75. Finalmente, el segmento horizontal debajo (arriba) de la línea vertical que sale del rectángulo indica el percentil 5 (95).

## VARIACIÓN DE LOS PRECIOS EN EL TIEMPO EN DISTINTAS MONEDAS

La siguiente tabla muestra las variaciones de precios entre la última onda publicada de este relevamiento y marzo de 2021. Se utilizan tres unidades de cuenta: dólares nominales, dólares reales y moneda local real. El precio en moneda local real está ajustado por la inflación minorista de cada país, mientras que el precio en dólares reales utiliza la inflación minorista de EEUU.

En promedio, los precios bajaron 1% en dólares nominales, cayeron 4,4% en dólares reales y 3,8% en moneda local real. Es decir, la cantidad necesaria para adquirir un m<sup>2</sup> cayó en dólares billete, en dólares ajustados por inflación de EEUU y en moneda local ajustada por inflación.

### VARIACIÓN PORCENTUAL DE LOS PRECIOS ENTRE MARZO-2021 Y SEPTIEMBRE-2021

Ciudad	US\$ nominales	US\$ reales	Moneda local real
Monterrey, México	6.8%	3.2%	0.6%
Guadalajara, México	5.4%	1.7%	-0.8%
Río de Janeiro, Brasil	5.3%	1.7%	-6.5%
San Pablo, Brasil	4.6%	1.0%	-7.1%
Montevideo, Uruguay	1.6%	-1.9%	-5.3%
Ciudad de México, México	1.5%	-2.0%	-4.4%
Quito, Ecuador	-2.0%	-5.3%	-2.8%
Santiago, Chile	-4.0%	-7.3%	0.7%
Buenos Aires, Argentina	-4.4%	-7.7%	-5.5%
Rosario, Argentina	-4.8%	-8.0%	-5.8%
Córdoba, Argentina	-4.9%	-8.2%	-5.9%
Ciudad de Panamá, Panamá	-5.6%	-8.8%	-6.6%
Bogotá, Colombia	-6.0%	-9.2%	-3.3%
Lima, Perú	-6.9%	-10.1%	-0.1%
<b>Promedio</b>	<b>-1.0%</b>	<b>-4.4%</b>	<b>-3.8%</b>
<b>Promedio (capitales)*</b>	<b>-2.4%</b>	<b>-5.7%</b>	<b>-3.8%</b>
<b>Promedio (capitales sin Buenos Aires)*</b>	<b>-2.1%</b>	<b>-5.5%</b>	<b>-3.6%</b>
<b>Promedio (capitales de LAC-6)</b>	<b>-2.5%</b>	<b>-5.9%</b>	<b>-3.3%</b>
<b>Promedio (capitales de LAC-6 sin Buenos Aires)</b>	<b>-2.2%</b>	<b>-5.5%</b>	<b>-2.8%</b>

\* Para Brasil se toma a San Pablo como ciudad "capital". Para Ecuador y Panamá (países dolarizados) la medición en dólares reales utiliza la inflación de EEUU mientras que la medición en moneda local real utiliza la inflación local.

Medido en dólares nominales, la ciudad en la que hubo un mayor aumento porcentual del precio es Monterrey, México (6,8%). Por su parte, las mayores caídas se dieron en Lima (-6,9%), Bogotá (-6%) y Ciudad de Panamá (-5,5%). Valuado en moneda local real, las ciudades con mayores incrementos son Santiago de Chile (0,7%), Monterrey (0,6%) y Lima (-0,1%). Las mayores caídas fueron en San Pablo (-7,1%), Ciudad de Panamá (-6,6%) y Río de Janeiro (-6,5%).

## **SÍNTESIS METODOLÓGICA<sup>1</sup>**

En América Latina, los inmuebles residenciales habitados por sus clases medias y medias-altas suelen ser también un importante vehículo de ahorro de largo plazo de tales sectores sociales.

El objetivo de este relevamiento es computar regularmente el valor de venta de un metro cuadrado de una unidad habitacional típica en las principales ciudades de la región según una metodología que satisfaga estándares internacionales generalmente aceptados. La idea es capturar el tipo de inmuebles normalmente habitados por jóvenes profesionales en cada ciudad. El relevamiento se publica dos veces al año y el trabajo de campo captura el universo de los datos disponibles durante la última semana de marzo y septiembre de cada año.

Para tener una muestra homogénea y comparable, el relevamiento se focaliza en barrios de características similares de las distintas ciudades y en avisos que satisfacen los siguientes filtros:

1. Número de habitaciones: 1 y 2 dormitorios (se excluyen monoambientes).
2. Precio del inmueble: entre 10.000 y 300.000 dólares estadounidenses.
3. Superficie cubierta: entre 20 y 100 m<sup>2</sup>.
4. Suma de metros cubiertos (incluida la cochera) y la mitad de los descubiertos inferior a 200 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> La metodología completa del RIAL puede descargarse del sitio web del CIF: [www.utdt.edu/cif](http://www.utdt.edu/cif) > Indicadores > RIAL > Metodología.

El precio que tomamos como representativo de cada ciudad es la mediana de los anuncios que satisfacen estos filtros considerando conjuntamente a todos los barrios.<sup>2</sup>

Los resultados proveen información valiosa para el seguimiento del mercado inmobiliario, lo cual es útil para las familias, para el sistema financiero y para analizar las economías de la región.

En este trabajo se utilizan precios pedidos por los vendedores tomados de los sitios web más utilizados en 14 ciudades de 9 países de América Latina. Los datos provienen de sitios de la empresa Navent y de otras fuentes públicas. A continuación, se listan los países, ciudades y barrios incluidos en el relevamiento junto con el nombre del sitio utilizado en cada localidad:

1. Argentina, Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Barrio Norte, Belgrano, Caballito, Recoleta. [www.zonaprop.com](http://www.zonaprop.com).
2. Argentina, Córdoba: Alta Córdoba, Cerro de las Rosas, General Paz, Nueva Córdoba. [www.zonaprop.com](http://www.zonaprop.com)
3. Argentina, Rosario: Centro. [www.zonaprop.com](http://www.zonaprop.com)
4. Brasil, Río de Janeiro: Botafogo, Copacabana, Ipanema. [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) y [www.wimoveis.com.br](http://www.wimoveis.com.br)
5. Brasil, San Pablo: Ibirapuera, Itaim Bibi, Jardins, Moema. [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) y [www.wimoveis.com.br](http://www.wimoveis.com.br)
6. Chile, Santiago de Chile: Las Condes, Providencia, San Miguel. [www.portalinmobiliario.com](http://www.portalinmobiliario.com).
7. Colombia, Bogotá: Cedritos, Chapinero, Colina, Salitre. [www.fincaraiz.com.co](http://www.fincaraiz.com.co)
8. Ecuador, Quito: Norte y Centro Norte de Quito. [www.plusvalia.com](http://www.plusvalia.com)
9. México, Guadalajara: Monumental, Independencia, Arcos Vallarta, Americana, Providencia, Moderna, Jardines de los Arcos. [www.inmuebles24.com](http://www.inmuebles24.com)
10. México, Ciudad de México: Anzures, Colonia del Valle, Polanco, Roma, Nápoles, Condesa. [www.inmuebles24.com](http://www.inmuebles24.com)

---

<sup>2</sup> Ordenando una muestra según valores crecientes de una variable, la mediana de la distribución es el valor de dicha variable que ocupa la posición central. O sea, es el valor que divide a la muestra en dos mitades iguales de un conjunto de datos ordenados de menor a mayor.

11. México, Monterrey: Cumbre Allegro, Santa María, Cumbre San Agustín, Mitras, Santa María, San Jerónimo, Colinas del Valle, Eugenio Garza Sada.  
[www.inmuebles24.com](http://www.inmuebles24.com)
12. Panamá, Panamá: Obarrio, Marbella, San Francisco. [www.compreoalquile.com](http://www.compreoalquile.com)
13. Perú, Lima: Miraflores, La Molina, San Isidro, Santiago de Surco.  
[www.adondevivir.com](http://www.adondevivir.com)
14. Uruguay, Montevideo: Buceo, Parque Rodó, Pocitos, Punta Carretas.  
[www.gallito.com.uy](http://www.gallito.com.uy)

El hecho de que los avisos en los sitios antes mencionados expiren aproximadamente a los 45 días de su publicación garantiza que los resultados obtenidos sean representativos de los precios a la fecha de relevamiento del informe.

### **El Centro de Investigación en Finanzas**

Creado en 1995 gracias al aporte de un grupo de bancos nacionales y extranjeros con la misión de generar análisis de primer nivel en el área de finanzas aplicadas, el Centro de Investigación en Finanzas (CIF) de la Universidad Torcuato Di Tella ha sabido reunir a lo largo de los años un importante núcleo de expertos internacionales en economías emergentes.

El CIF lleva adelante esta misión en diversos frentes. Patrocina estudios académicos, plasmados en su serie de Documentos de Trabajo. Elabora indicadores económicos que son referencia obligada del mercado para el seguimiento de la coyuntura macroeconómica, como el Índice de Confianza del Consumidor (ICC), la Encuesta de Expectativas de Inflación (EI) y el Índice Líder (IL).

Asimismo, el CIF organiza seminarios dentro del ámbito de la Escuela de Negocios y charlas de coyuntura político-económica, y contribuye a financiar conferencias académicas de relieve internacional.

Con más de veinte años de historia, el CIF no ha dejado de producir análisis e ideas que lo han instalado entre los principales centros de investigación en economía y finanzas emergentes de Latinoamérica.

## **Acerca de Navent**

Navent es el grupo de clasificados online de Real Estate y Empleos más grande de Latinoamérica, con presencia en Argentina, Chile, Brasil, México, Perú, Ecuador, y Panamá. Dueño de Zonaprop, ZonaJobs, Bumeran, TokkoBroker, Sumaprop y HiringRoom, entre otras marcas, el objetivo de Navent es ayudar a que las personas logren dos de los anhelos más importantes de la vida: encontrar un empleo y un hogar.

Navent busca superar las expectativas de usuarios y clientes, fomentando relaciones a largo plazo y comprometiéndose con el crecimiento permanente de los mercados. Opera con inmuebles en los siguientes países: Argentina (Zonaprop), Brasil (Imovelweb y Wimoveis), México (Inmuebles24), Perú (Adondevivir y Urbania), Ecuador (Plusvalía) y Panamá (CompreoAlquile).

## **Acerca de Zonaprop:**

Zonaprop es el sitio líder de clasificados de Argentina donde se encuentra la mayor cantidad de ofertas inmobiliarias. Ofrece una gran variedad de casas, departamentos y oficinas comerciales, para comprar o para alquilar permanente o temporalmente. Zonaprop forma parte del grupo Navent, con presencia en Argentina, Chile, Brasil, México, Perú, Ecuador y Panamá. Nuestro objetivo es que encuentres la propiedad de tus sueños en Zonaprop.