



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES. ABRIL 2019

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS ESTABLES

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.557 usd/m², registrando una caída de 0.1% respecto al mes pasado. En 2019 los precios se mantienen estables, sin cambios significativos, aunque aparecen señales de flexibilidad a la baja.

El volumen de transacciones inmobiliarias en la Ciudad de Buenos Aires sigue en caída, registrando una baja de 55% respecto al mismo mes de 2018.

Villa del Parque y Tribunales son los barrios que registran mayor caída de precio en 2019. Constitución y Liniers son los que mantienen mayor nivel de incremento de precio.

ALQUILER

INCREMENTO DE 2.3% EN ABRIL

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$14.681 por mes, sube 2.3% en el mes. En 2019 acumulan suba de 9.6%.

Corredor Noroeste y Sur Este con las zonas de mayor incremento de precio en los últimos doce meses, 38% y 37% respectivamente.

El 80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 13.700 y 16.000 pesos por mes.

RENTABILIDAD

3.4% BRUTO ANUAL. EN MINIMOS

Relación alquiler/precio se ubica en 3.4% anual en zona de mínimos históricos. La devaluación del peso mantiene el alquiler medido en dólares en valores bajos en relación al precio de las propiedades.

Actualmente se necesitan 29.8 años de alquiler para recuperar la inversión.

Montserrat, Constitución y Balvanera se mantiene como los mejores barrios para inversores que buscan renta, con retorno por encima del 4.0% anual.

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 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.557 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.457 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 134 mil dólares.

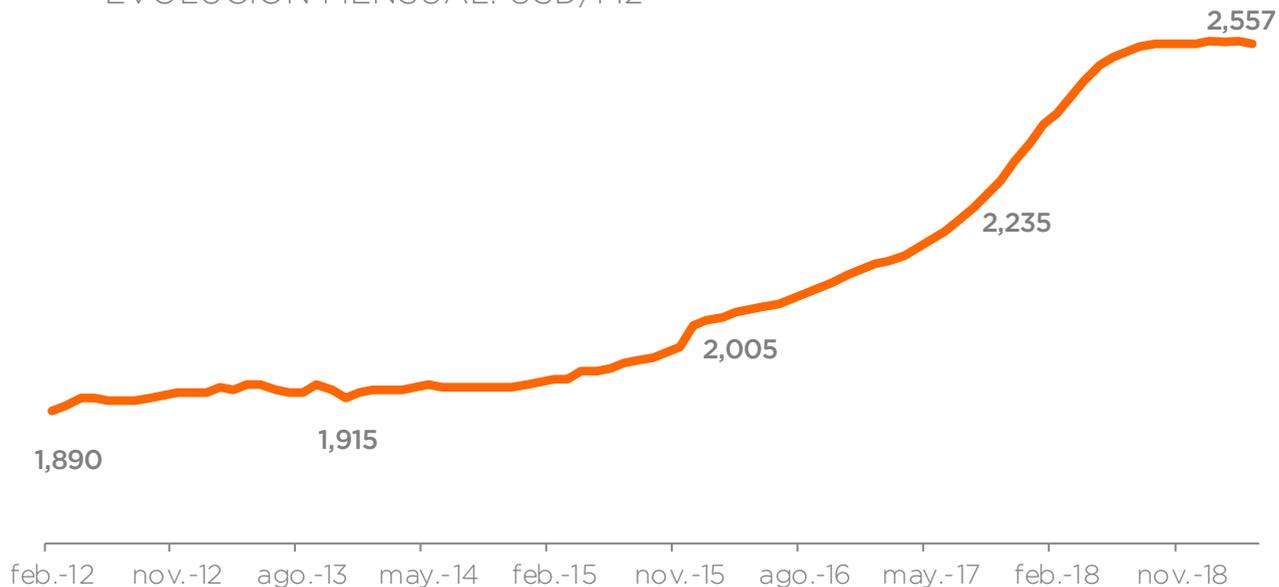
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 187 mil dólares.

VENTA

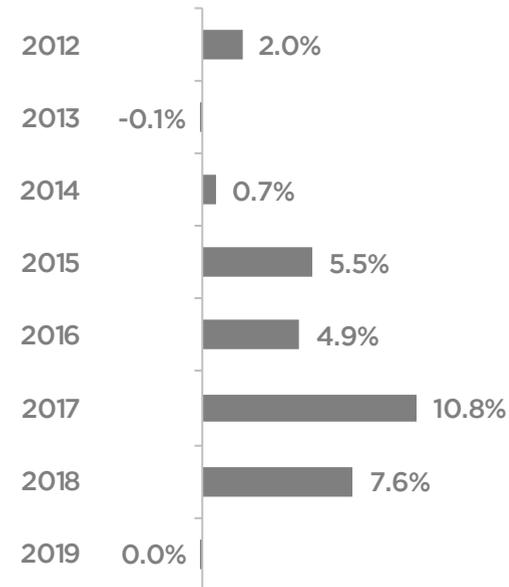
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



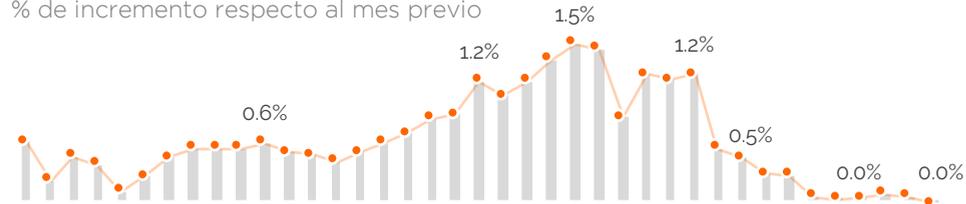
Precio medio se ubica en USD 2.557 por m2, 0.1% por debajo del mes previo. Desde junio '18 se inició el fuerte proceso de desaceleración de precios. Durante 2019 precios se mantienen estables, sin cambio significativo.

VENTA

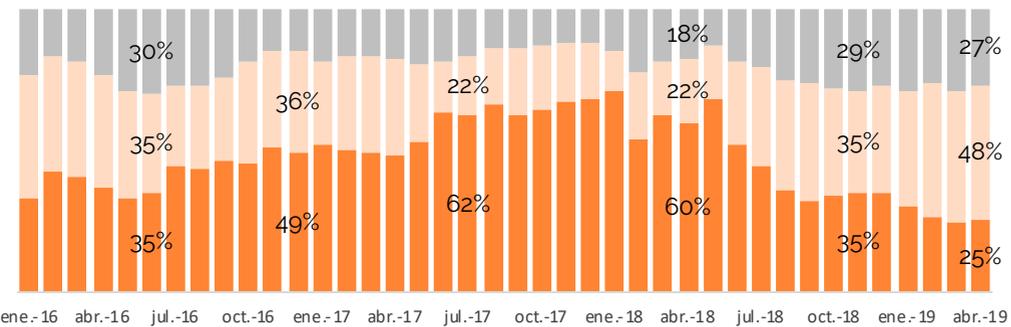
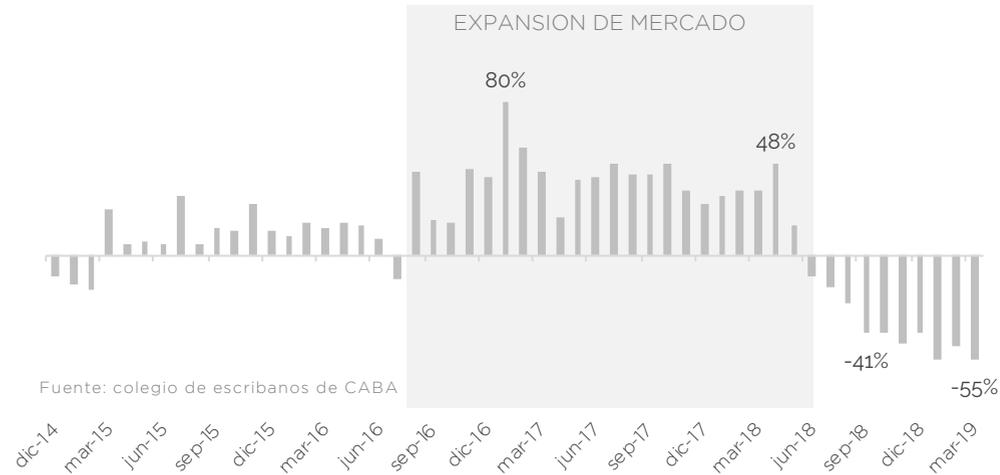
PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo



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



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

■ SUBE ■ ESTABLE ■ BAJA

Fuente: colegio de escribanos de CABA

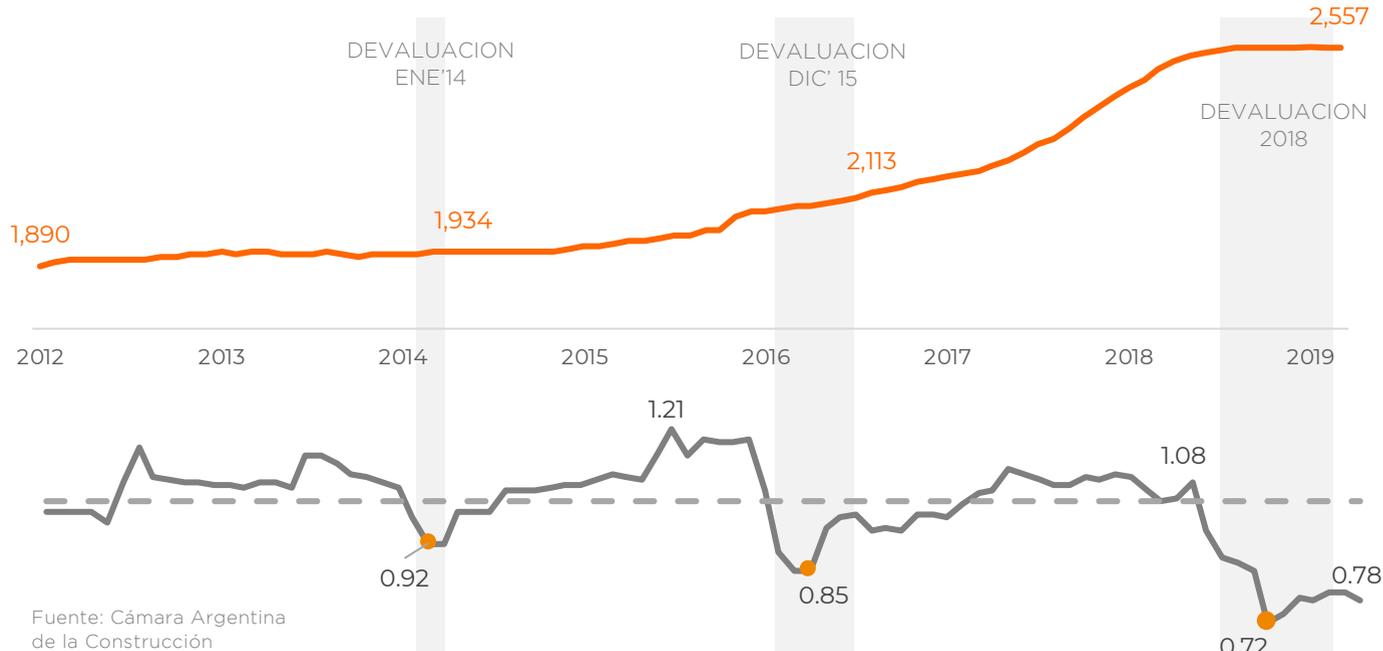
Desaceleración de precio inicia en junio '18. Desde noviembre '18 los precios no registran cambio significativo. Actualmente el 75% de los barrios registran disminución o estancamiento de precio.

Las operaciones de compra venta en la Ciudad registraron fuerte incremento desde Ago '16 hasta Jun'18. Desde entonces el mercado se contrae. En Mar '19 se realizaron 55% menos transacciones que hace un año atrás.

VENTA

PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION A DIC'17



ULTIMO TRIMESTRE

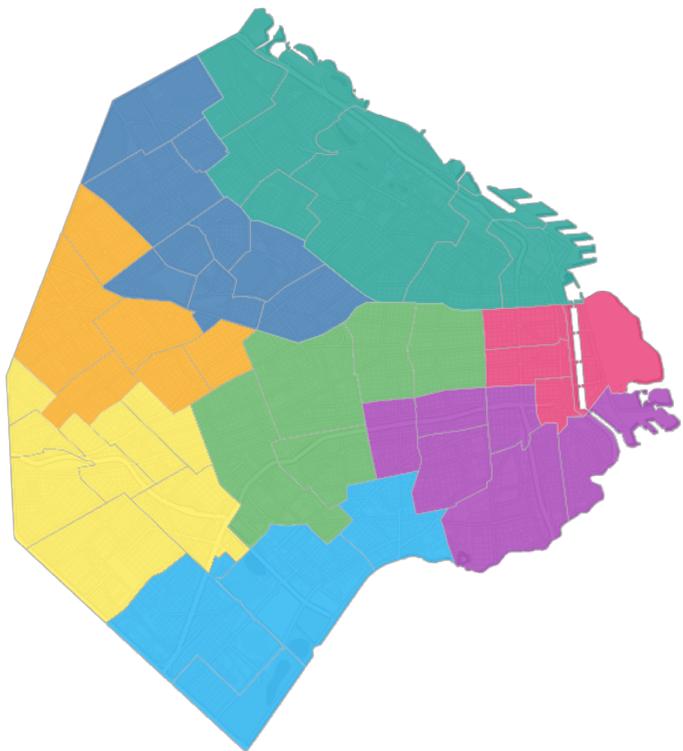


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación del peso generó una disminución de los costos de construcción en dólares que están hoy 29% debajo que en dic'17. El costo esta en su menor nivel desde 2012.

VENTA

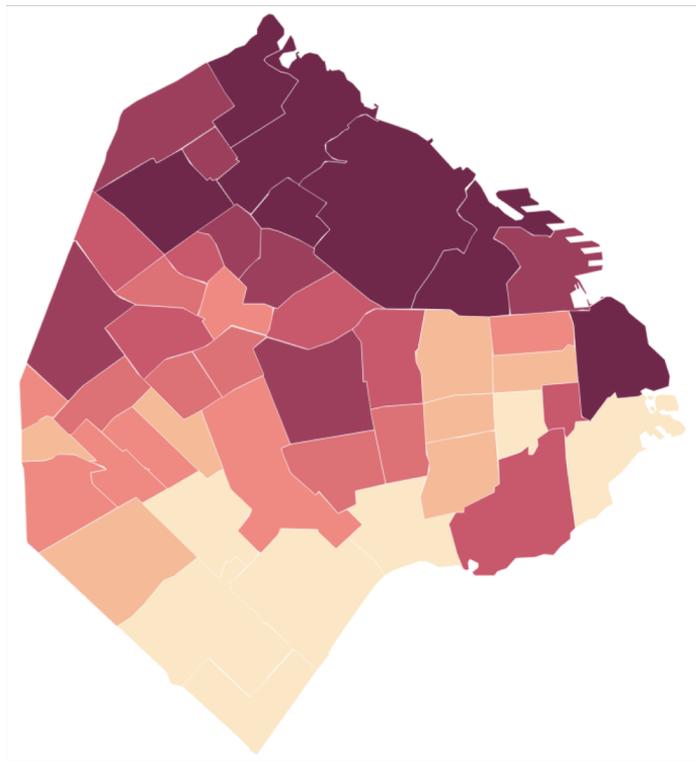
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3,312	-0.2%	1.2%
CORREDOR NOROESTE	2,777	-0.2%	2.3%
MEDIA BUENOS AIRES	2,557	-0.1%	2.7%
NOROESTE	2,514	-0.2%	3.7%
MACROCENTRO	2,401	-0.5%	2.1%
EJE CENTRAL	2,396	0.1%	3.2%
SUR ESTE	2,152	0.3%	6.1%
OESTE	2,065	0.2%	5.1%
SUR	1,211	-0.2%	-2.1%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

Puerto Madero 5,759

Las Cañitas 3,573

Palermo 3,525

Saavedra 2,745

Parque Centenario 2,550

Centro / Microcentro 2,390

Parque Chacabuco 2,310

Montserrat 2,192

Boca 1,780

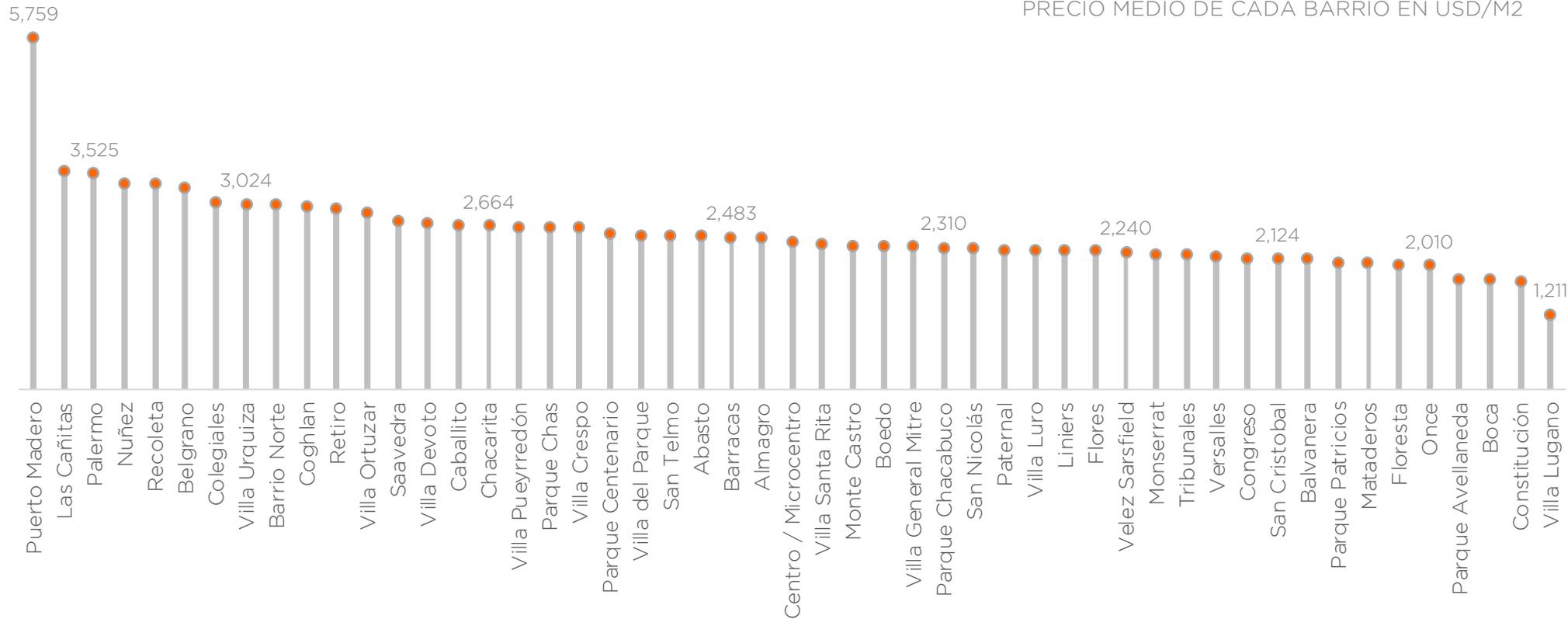
Constitución 1,757

Villa Lugano 1,211

Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.759 y mínimo en Villa Lugano USD 1.211

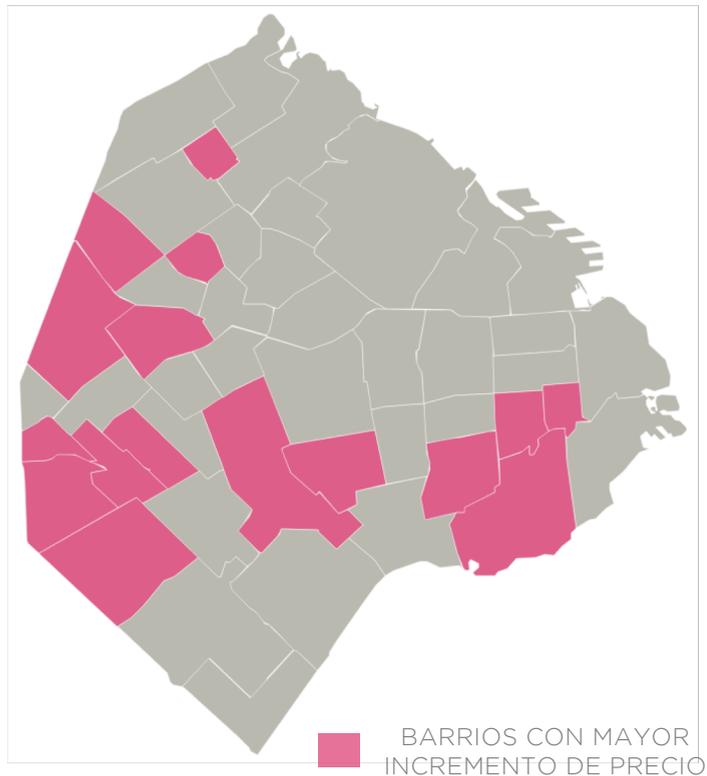
VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	Liniers	12%
	Velez Sarsfield	11%
	Barracas	11%
ZONA MEDIA	Parque Chacabuco	6%
	Centro / Microcentro	4%
	Villa General Mitre	3%
	Villa Crespo	2%
	Monte Castro	1%
MENOR BAJA	Paternal	-2%
	Parque Avellaneda	-3%
	Tribunales	-3%

Eje Balvanera, Monserrat, San Nicolás, Constitución y Barracas registra elevado incremento de precio.

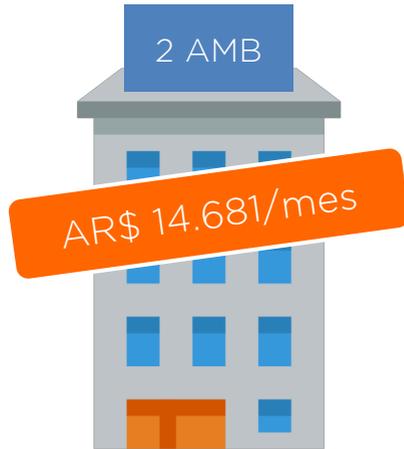
02

PRECIOS ALQUILER

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m2 de superficie cubierta

ALQUILER

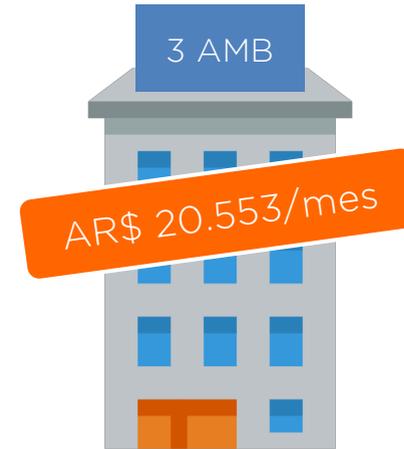
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 294 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 277 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 14.681 pesos por mes.

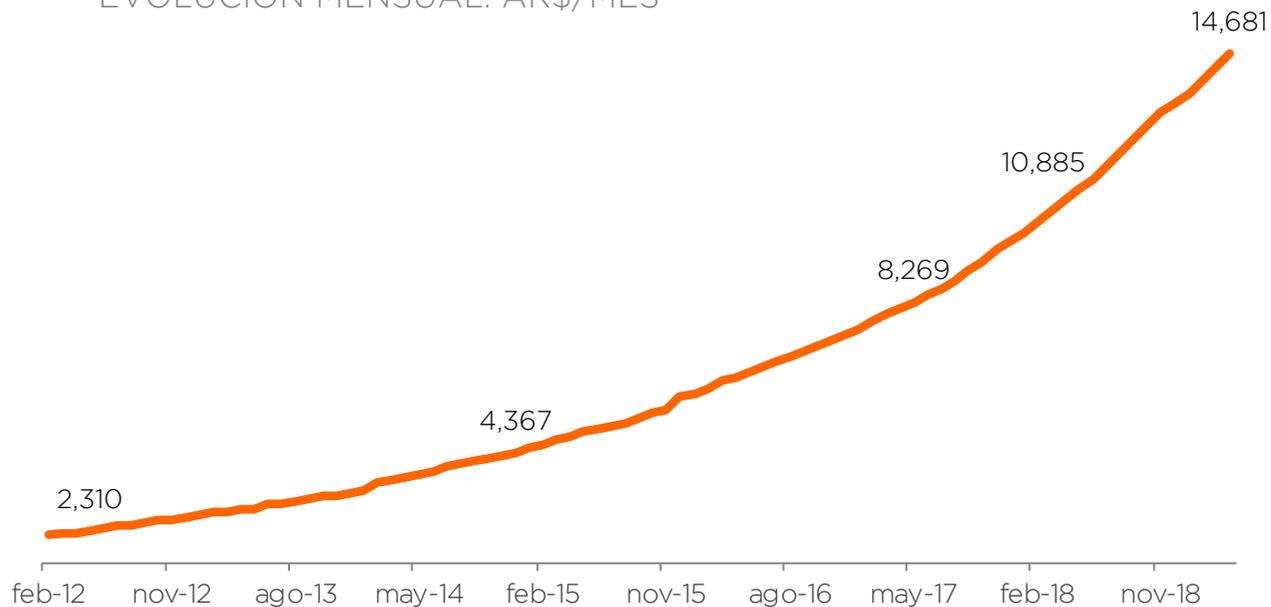
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 20.553 pesos por mes.

ALQUILER

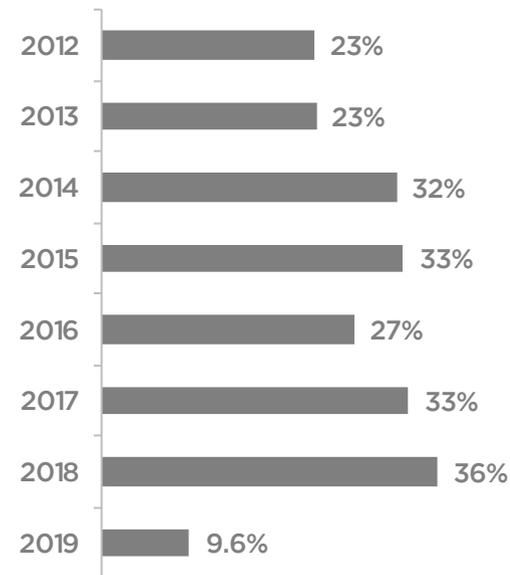
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



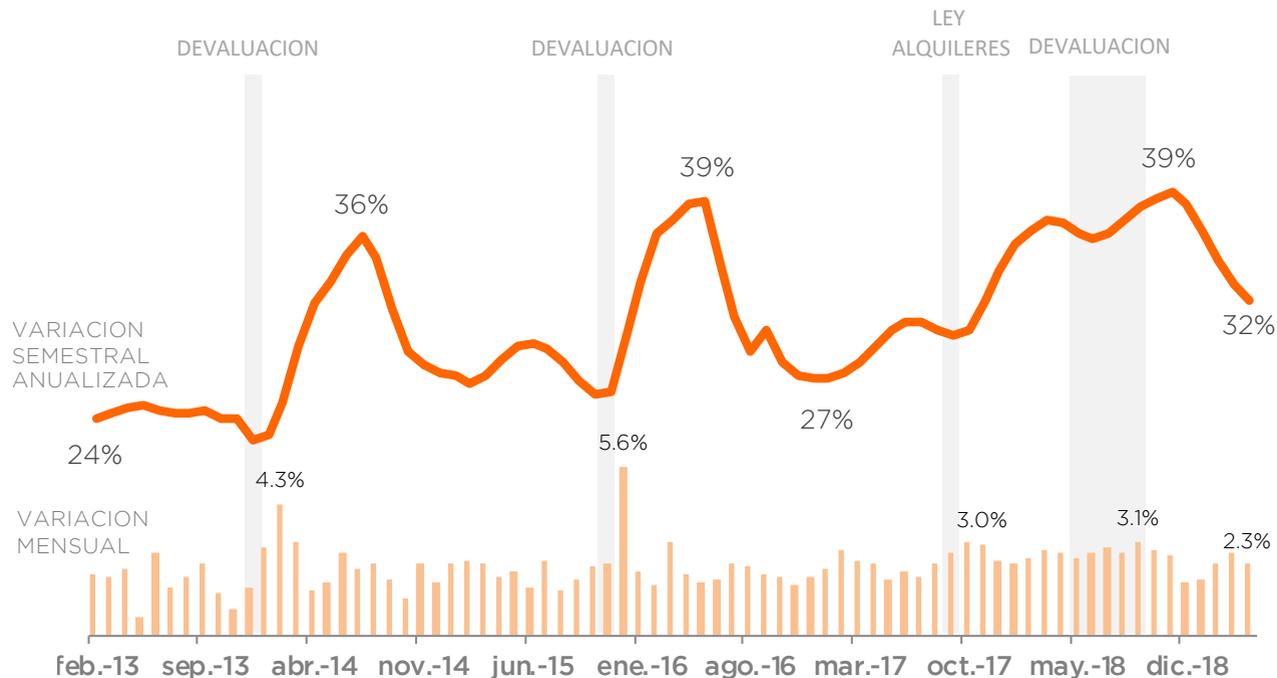
El alquiler promedio de un 2 ambientes en la ciudad sube 2.3% en el mes y se ubica en \$ 14.681 por mes.

En 2019 acumula incremento de 9.6%

ALQUILER

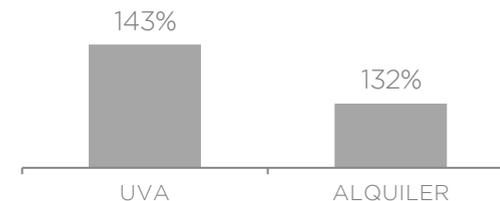
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

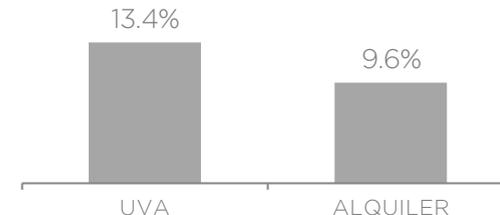


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



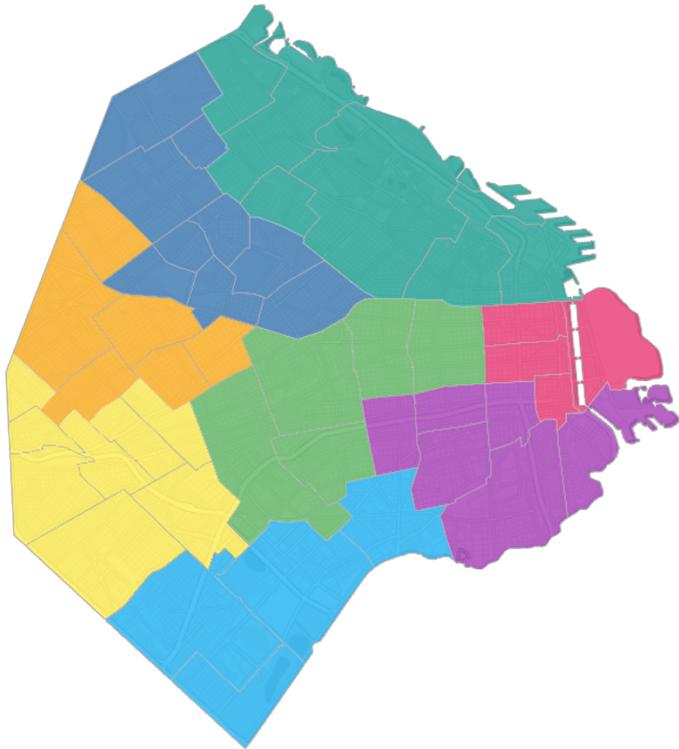
VARIACIÓN DURANTE 2019



Alquileres aumenta 2.3% en el mes y acumulan 35% en los últimos doce meses. Sin embargo el anualizado de los últimos meses disminuye la velocidad a 32% anual. Cuotas de créditos UVA aumentan 13.4% en 2019, por encima del incremento de los alquileres 9.6%

ALQUILER

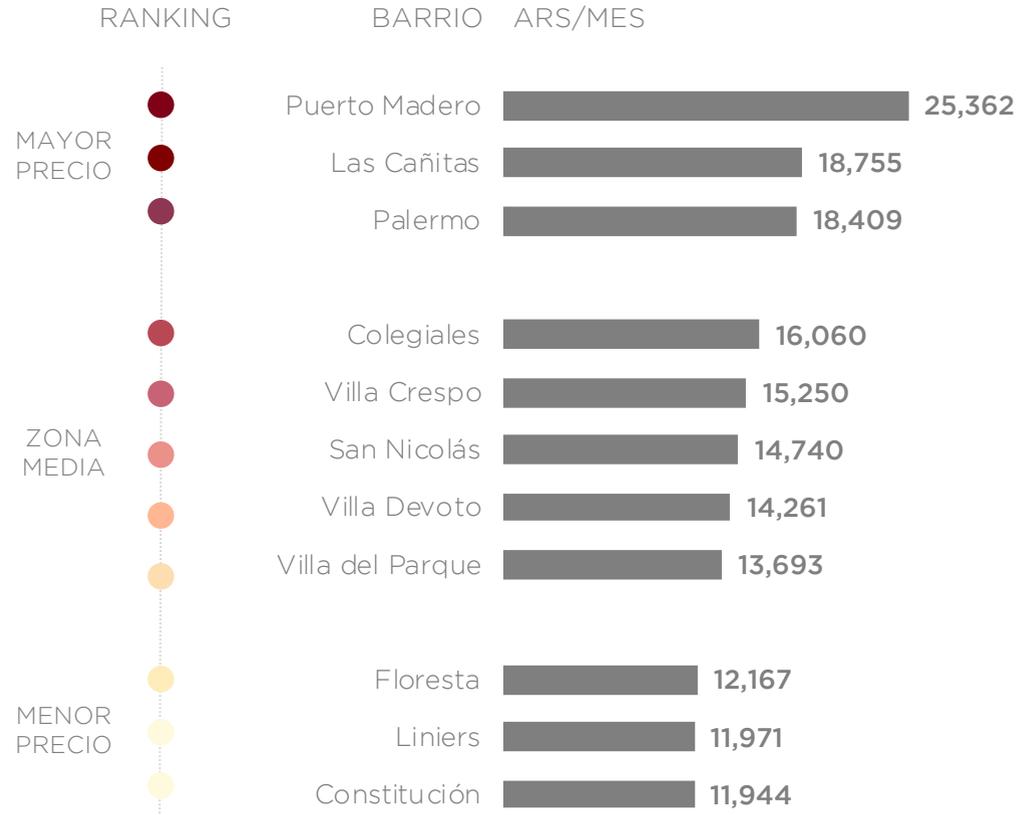
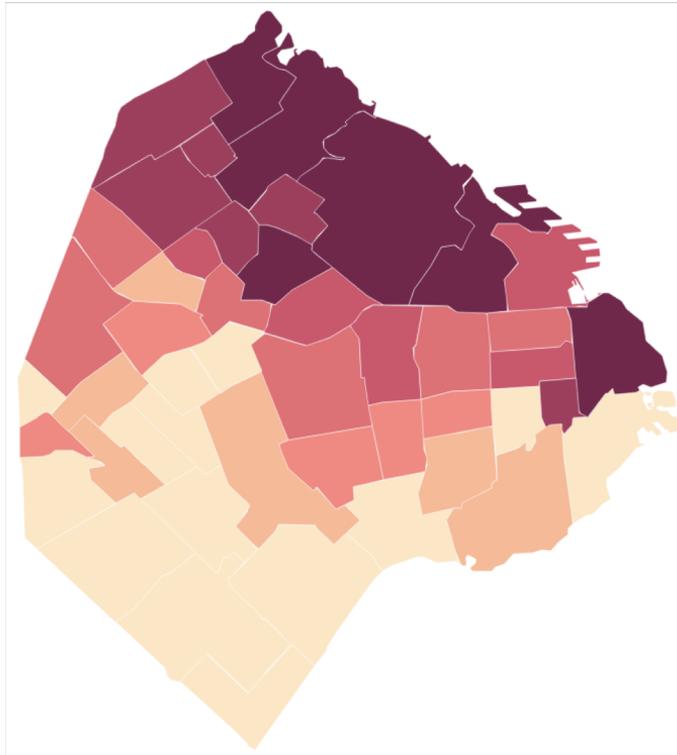
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	17,092	2.6%	35%
CORREDOR NOROESTE	15,551	2.9%	38%
MEDIA BUENOS AIRES	14,681	2.3%	35%
MACROCENTRO	14,671	1.7%	36%
NOROESTE	14,032	1.6%	33%
EJE CENTRAL	13,990	2.8%	32%
SUR ESTE	13,029	2.2%	37%
OESTE	12,061	0.8%	36%
SUR	S/D		

ALQUILER

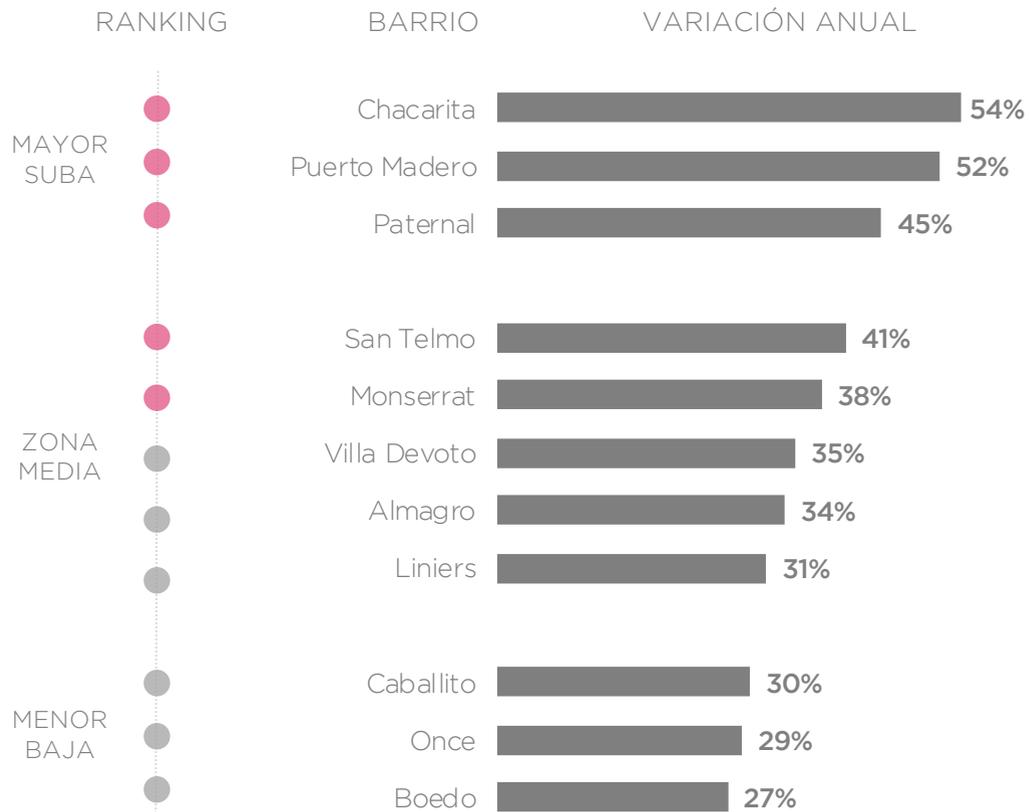
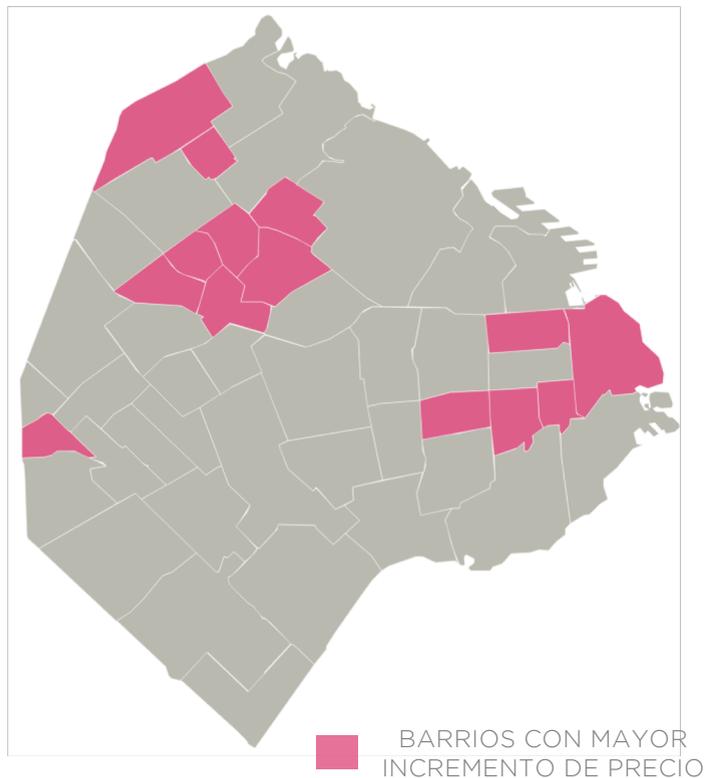
HEAT MAP DE PRECIOS



80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 13.700 y 16.000 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Chacarita, Colegiales, P. Chas, Villa Ortuzar consolidan una zona con fuerte incremento de precio de alquiler

03

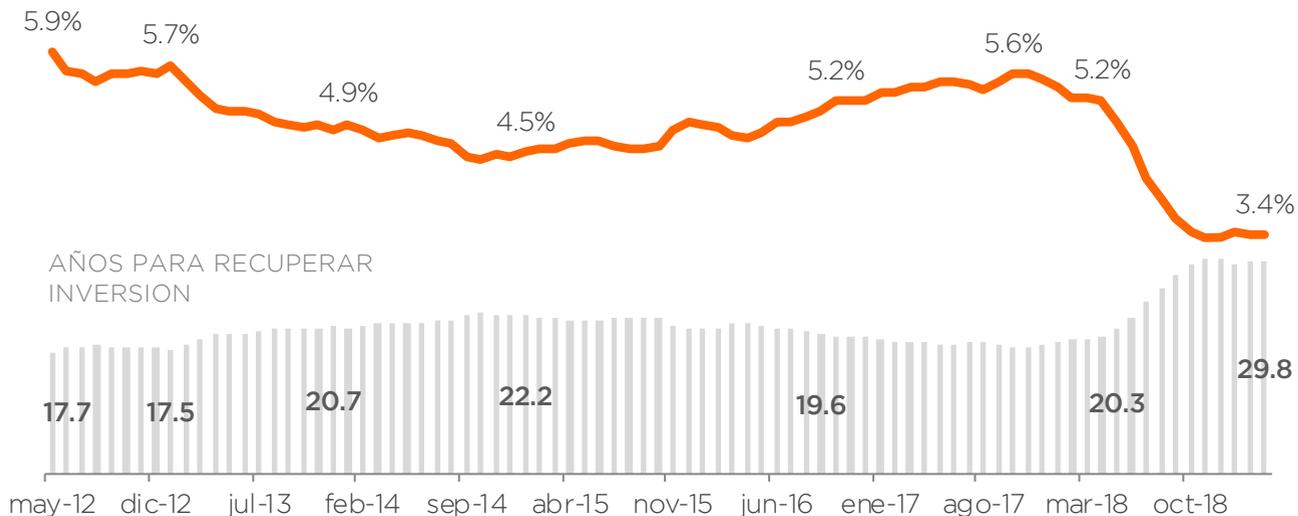
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

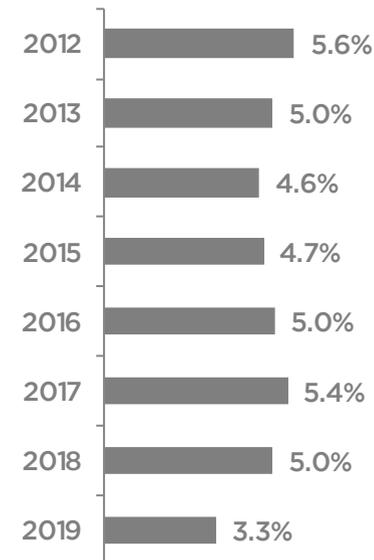
RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL.



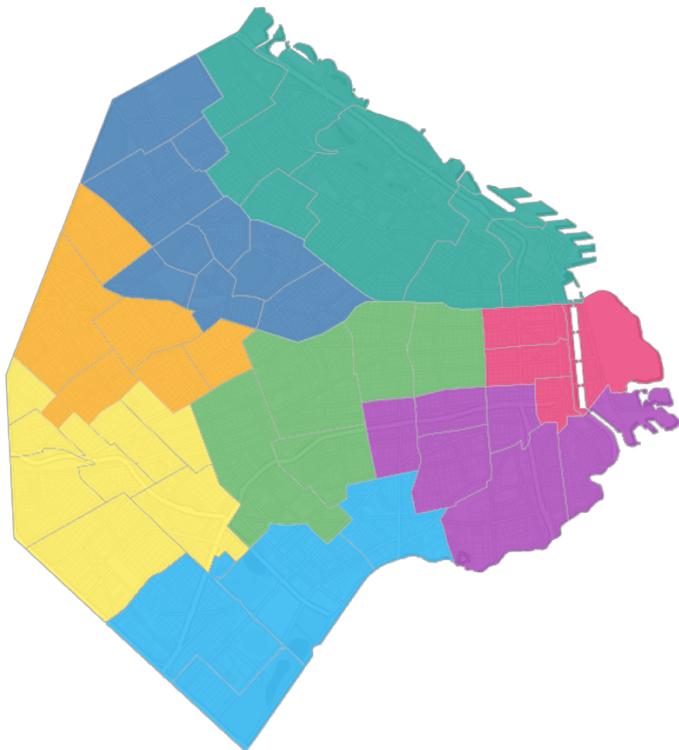
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 3.4% anual en zona de mínimos históricos. La devaluación mantiene el alquiler medido en dólares en valores bajos en relación al precio de las propiedades. Se necesitan 29.8 años de alquiler para recuperar la inversión.

RENTABILIDAD

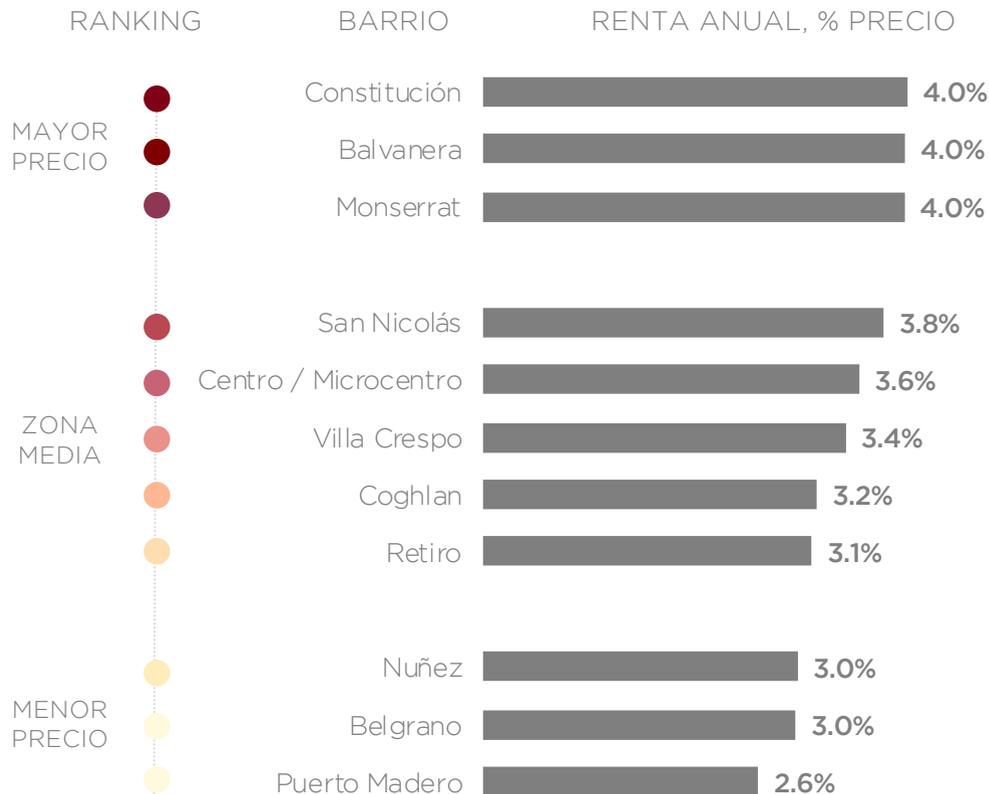
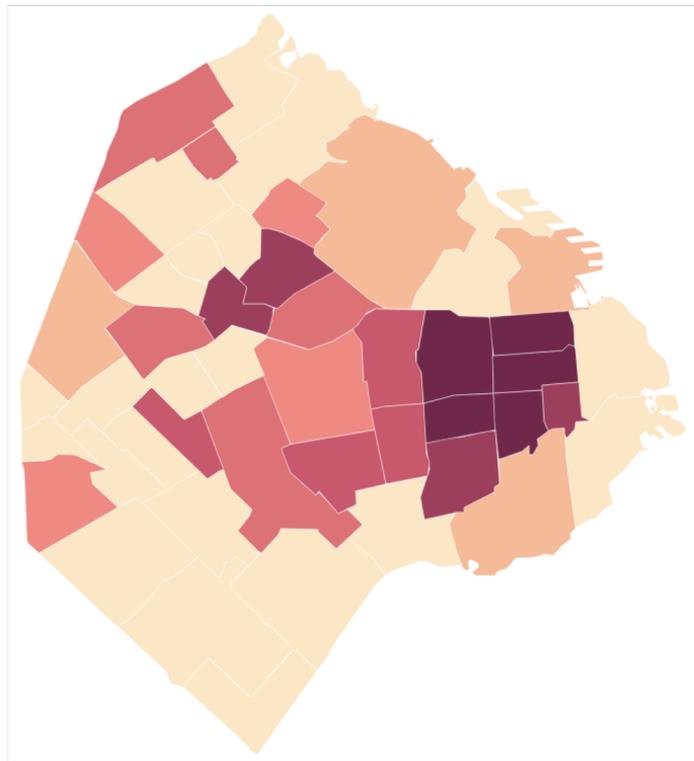
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	RENTA ANUAL, %PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
MACROCENTRO	3.8%	=	↓
SUR ESTE	3.7%	=	↓
EJE CENTRAL	3.6%	=	↓
CORREDOR NOROESTE	3.4%	=	↓
MEDIA BUENOS AIRES	3.4%	=	↓
NOROESTE	3.2%	=	↓
OESTE	3.1%	↓	↓
CORREDOR NORTE	3.1%	↓	↓
SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Constitución, Monserrat y Balvanera son los mejores barrios para inversores que buscan renta