



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES. JULIO 2019

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS EN LEVE RETROCESO

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.545 usd/m², registrando una caída de 0.2% respecto al mes pasado.

Julio es el cuarto mes consecutivo con retroceso de precio; así los precios acumulan una caída de -0.6% desde mar'19.

El volumen de transacciones se mantiene en caída (-41% interanual) lo cual incrementa la acumulación de stock en el mercado: el volumen de avisos de unidades en venta crece un 50% interanual.

ALQUILER

INCREMENTO DE 17.2% EN EL AÑO

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$15.708 por mes, sube 2.3% en el mes. En 2019 acumulan suba de 17.2%.

Las cuotas de los créditos UVA registraron una suba de suba de 26.4% en 2019, por encima del incremento de los alquileres de mercado.

Barrio Norte, Tribunales y Congreso son los Barrios con menor suba interanual, sus precios crecieron menos de 30% vs 2018.

RENTABILIDAD

3.3% BRUTO ANUAL. EN MINIMOS

Relación alquiler/precio se mantiene en 3.3% anual en zona de mínimos históricos. La devaluación del peso de 2018 mantiene el alquiler medido en dólares en valores bajos en relación al precio de las propiedades.

Actualmente se necesitan 30.6 años de alquiler para recuperar la inversión.

Constitución, Balvanera y Parque Patricios se mantiene como los mejores barrios para inversores que buscan renta. Allí el recupero de la inversión se alcanza en 25 años.

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 2.545 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.445 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 133 mil dólares.

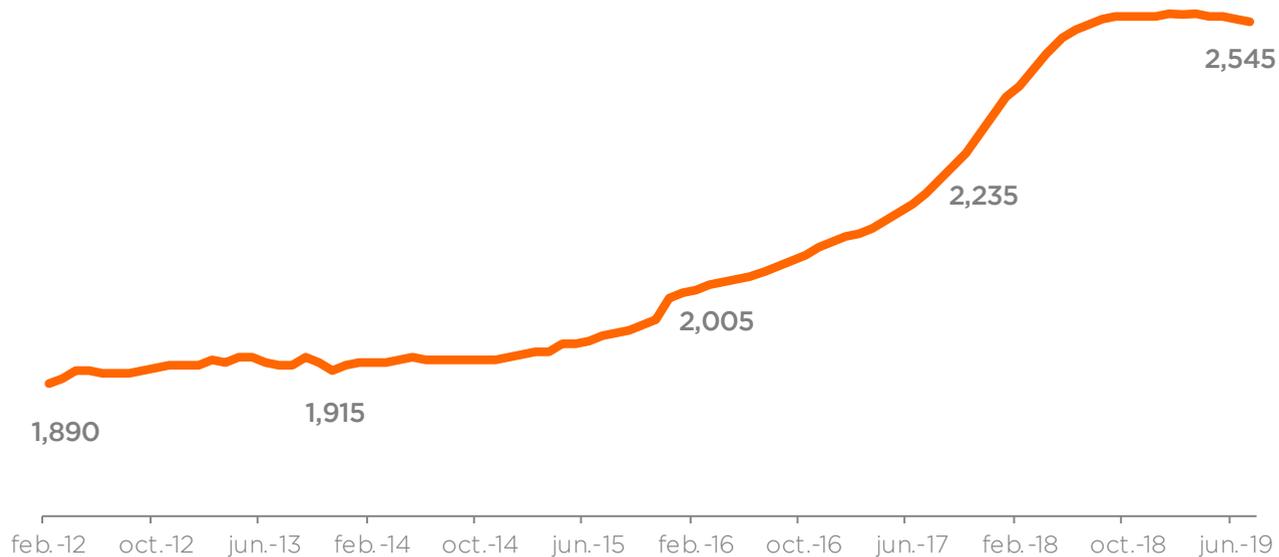
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 187 mil dólares.

VENTA

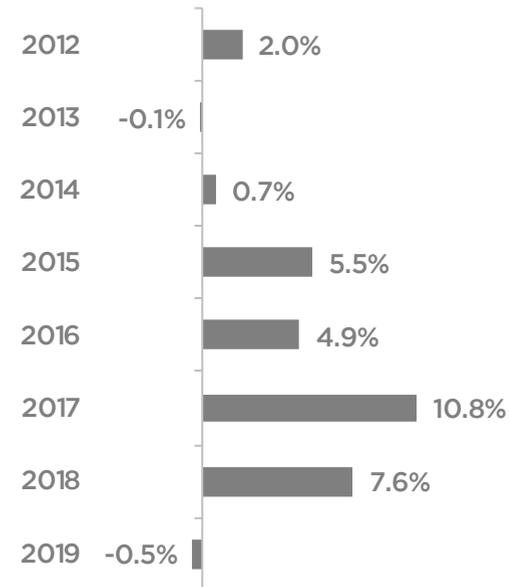
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



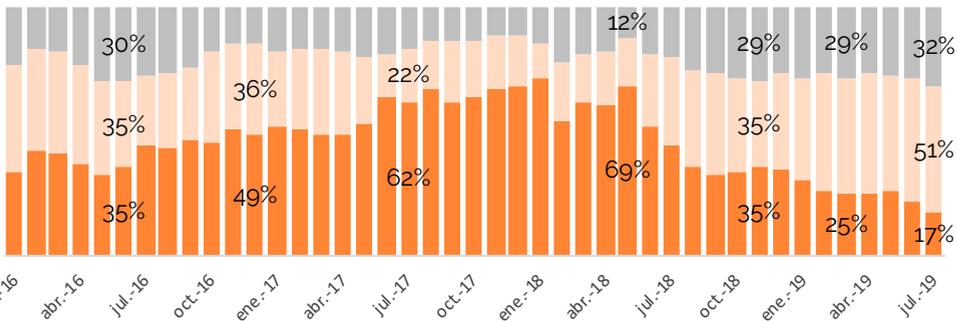
Precio medio se ubica en USD 2.545 por m2, 0.2% por debajo del mes previo. Desde junio '18 se inició el fuerte proceso de desaceleración de precios. En marzo '19 los precios inician tendencia descendente, acumulando una baja de 0.6%.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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



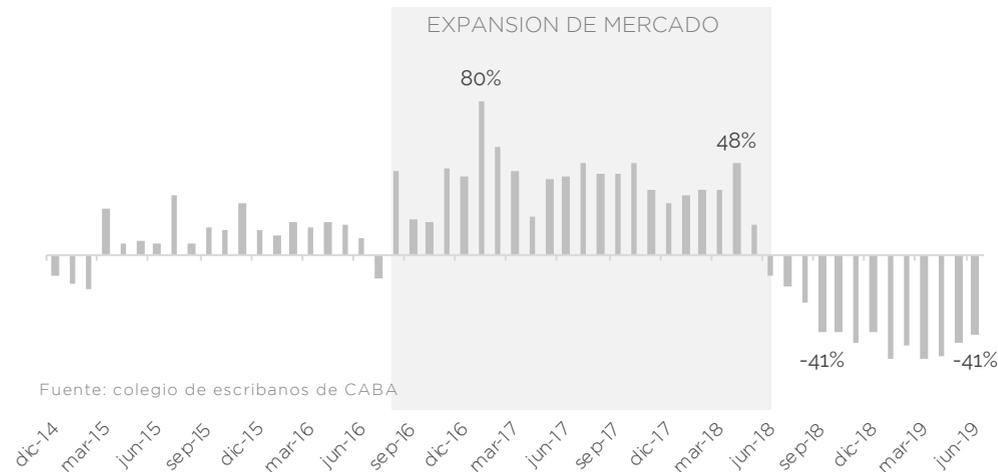
BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL

% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ ESTABLE ■ BAJA

En junio '18 el 69% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 83% de los barrios registran disminución o estancamiento de precio.

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



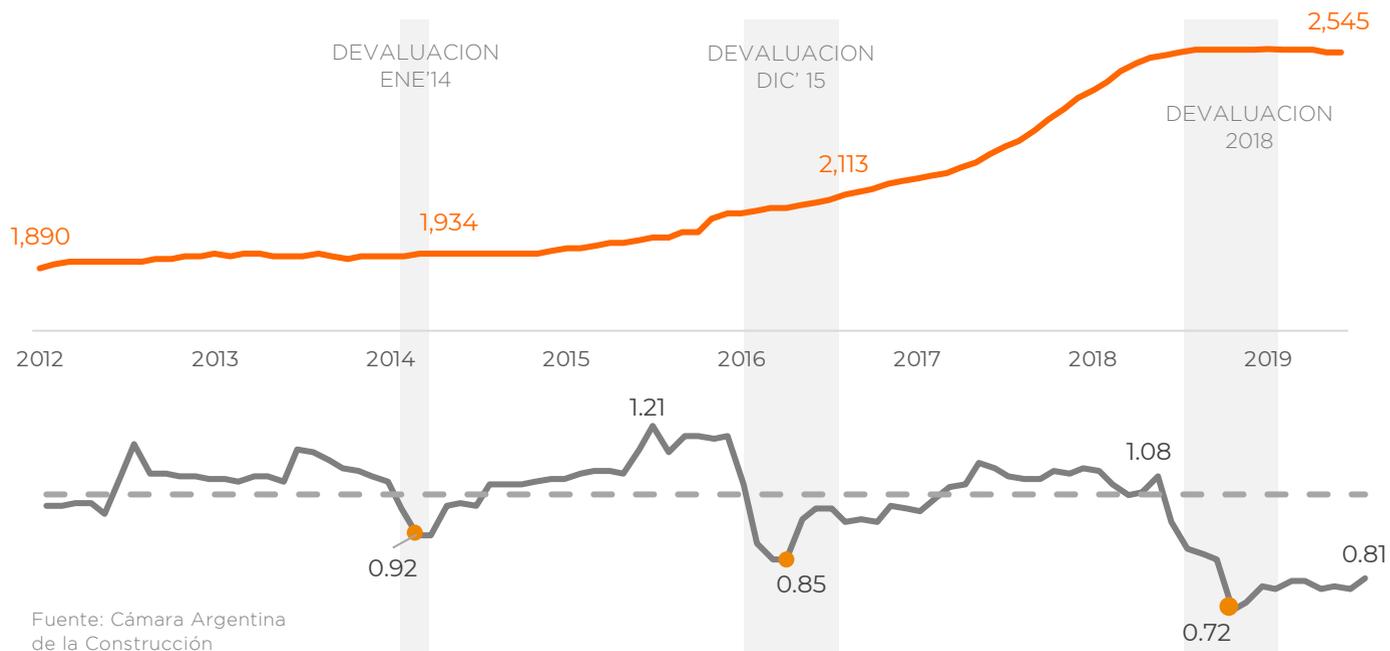
Fuente: colegio de escribanos de CABA

Las operaciones de compra venta en la Ciudad registraron fuerte incremento desde Ago '16 hasta Jun'18. Desde entonces el mercado se contrae. En Junio '19 se realizaron 41% 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 DESDE ABRIL 2018



ULTIMO TRIMESTRE

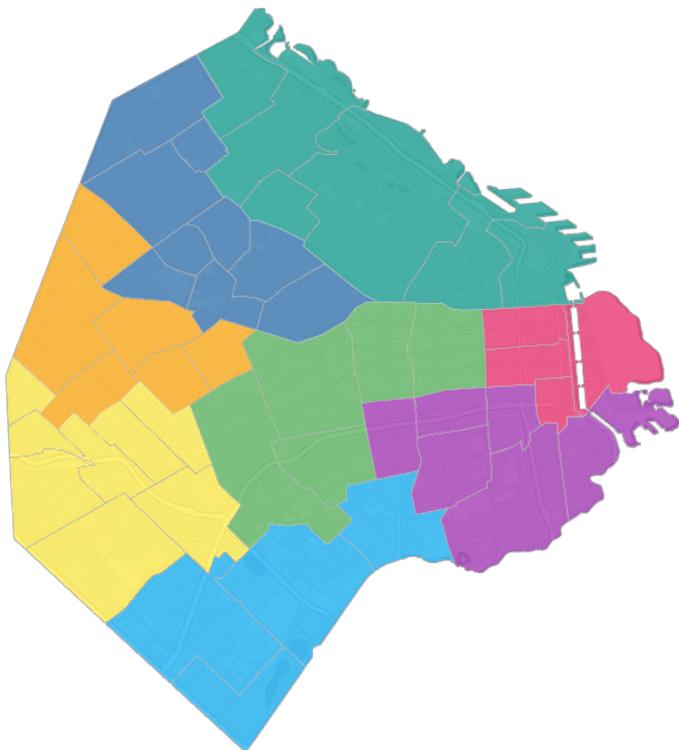


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 25% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se mantiene en sus valores mas bajos desde 2012.

VENTA

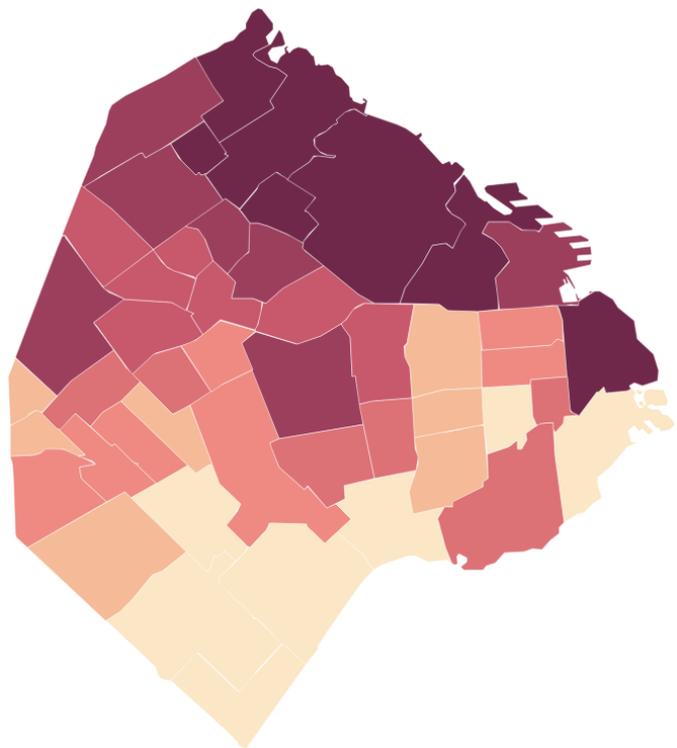
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3,294	-0.2%	-1.0%
CORREDOR NOROESTE	2,774	0.0%	-0.5%
MEDIA BUENOS AIRES	2,545	-0.2%	0.1%
NOROESTE	2,501	-0.4%	0.1%
MACROCENTRO	2,402	0.1%	0.5%
EJE CENTRAL	2,383	-0.3%	0.2%
SUR ESTE	2,125	-0.7%	1.4%
OESTE	2,075	0.1%	4.1%
SUR	1,199	0.1%	-1.8%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

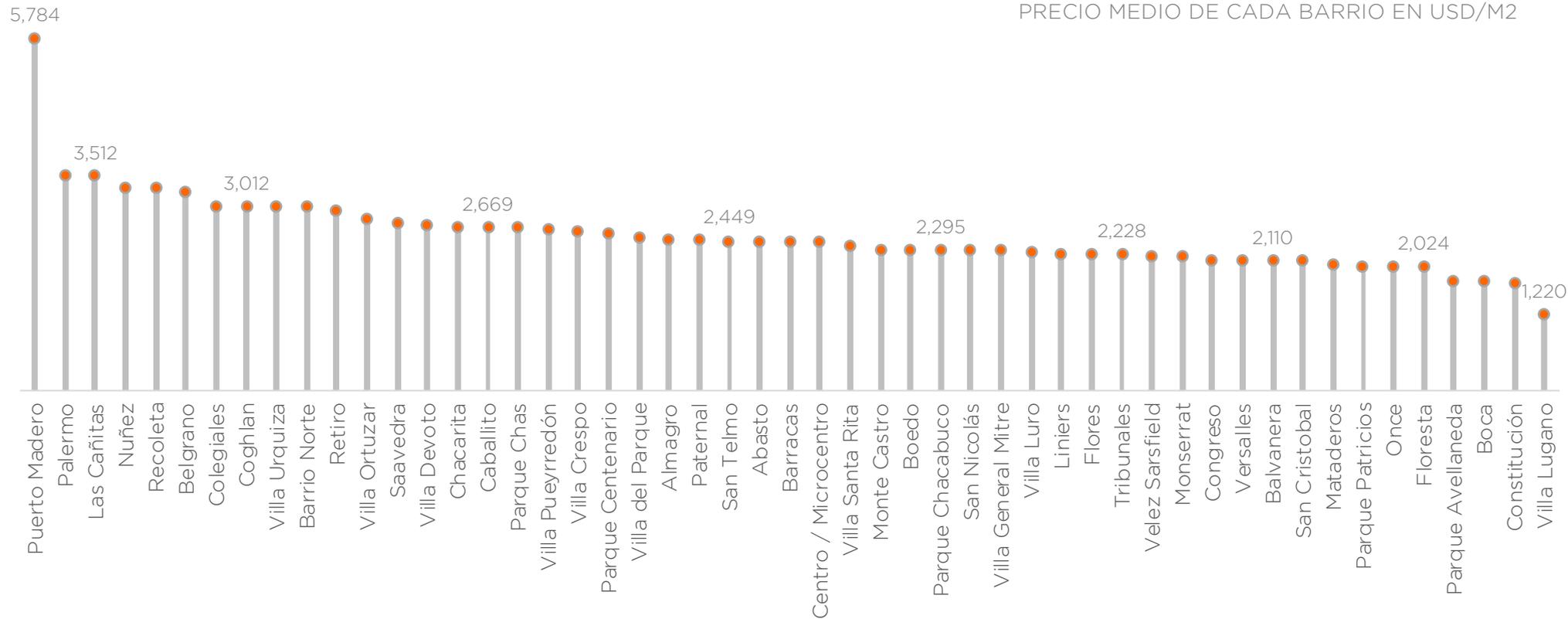
MENOR
PRECIO

●	Puerto Madero	5,784
●	Palermo	3,518
●	Las Cañitas	3,512
●	Saavedra	2,732
●	Parque Centenario	2,555
●	Barracas	2,440
●	Parque Chacabuco	2,295
●	Velez Sarsfield	2,195
●	Boca	1,766
●	Constitución	1,755
●	Villa Lugano	1,220

Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.784 y mínimo en Villa Lugano USD 1.220

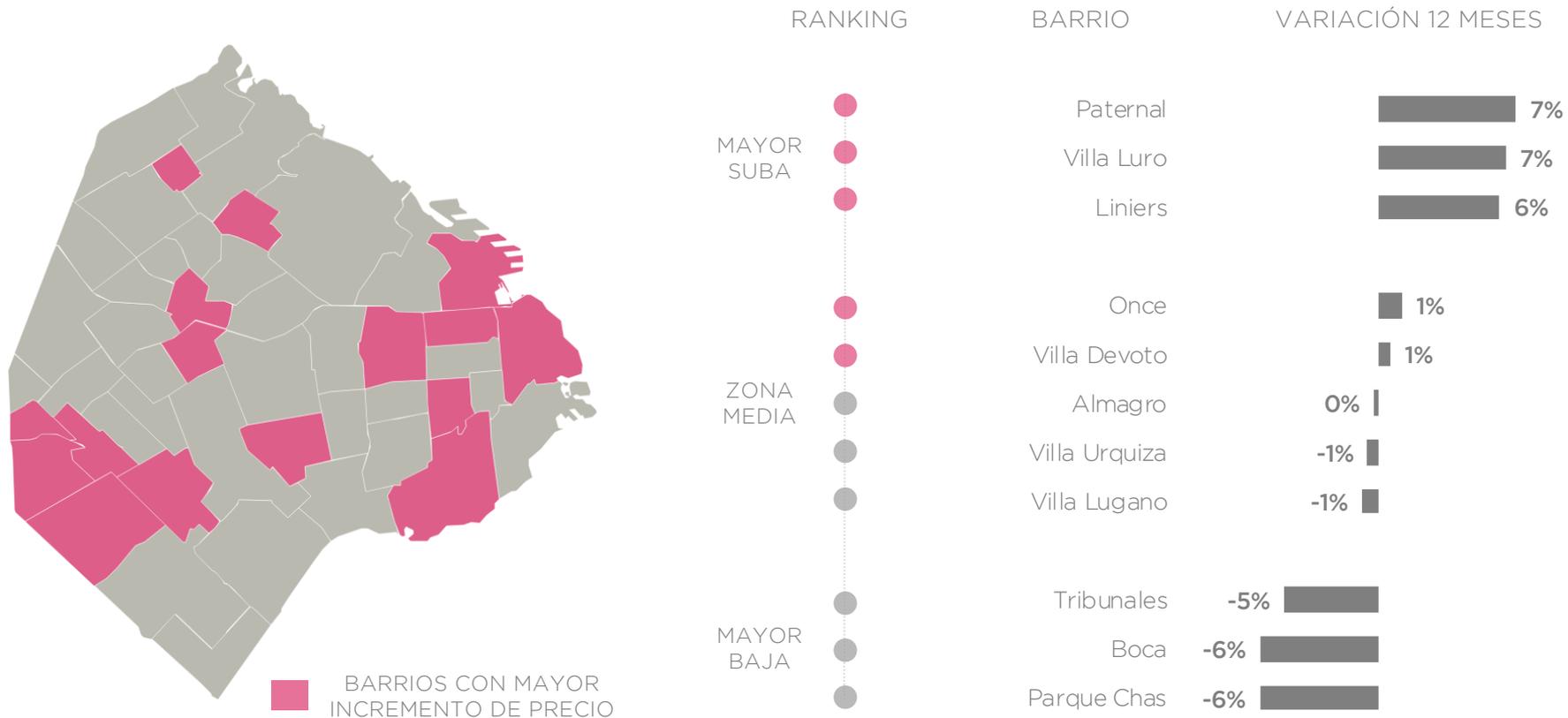
VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Paternal, Villa Luro y Liniers son los barrios con mayor incremento de precio interanual

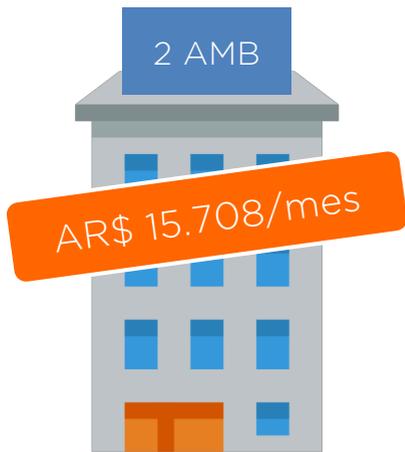
02

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 314 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 297 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 15.708 pesos por mes.

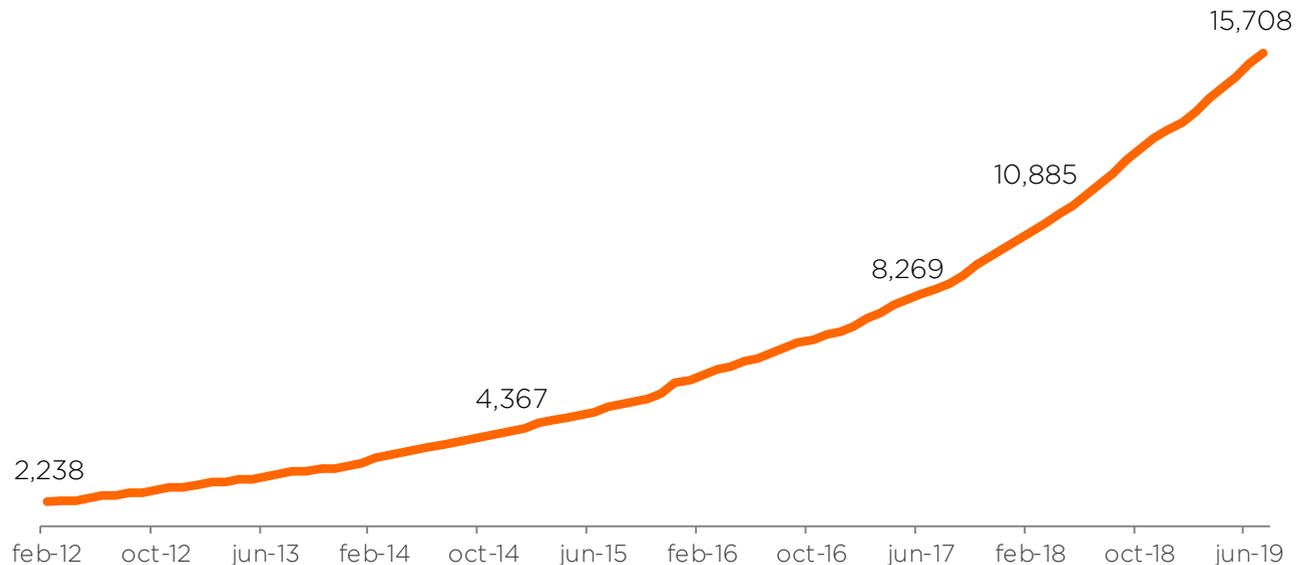
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 21.991 pesos por mes.

ALQUILER

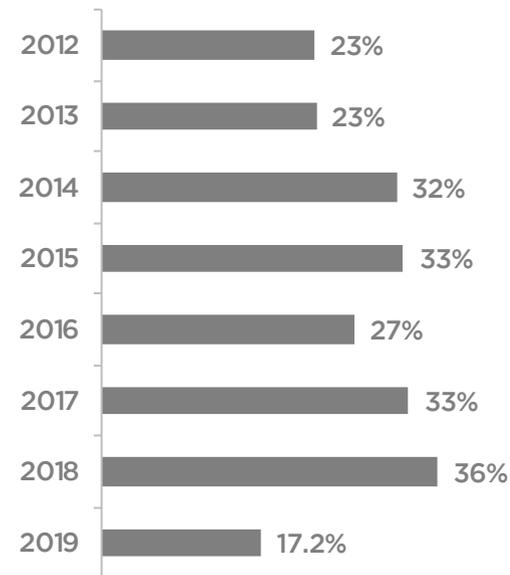
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



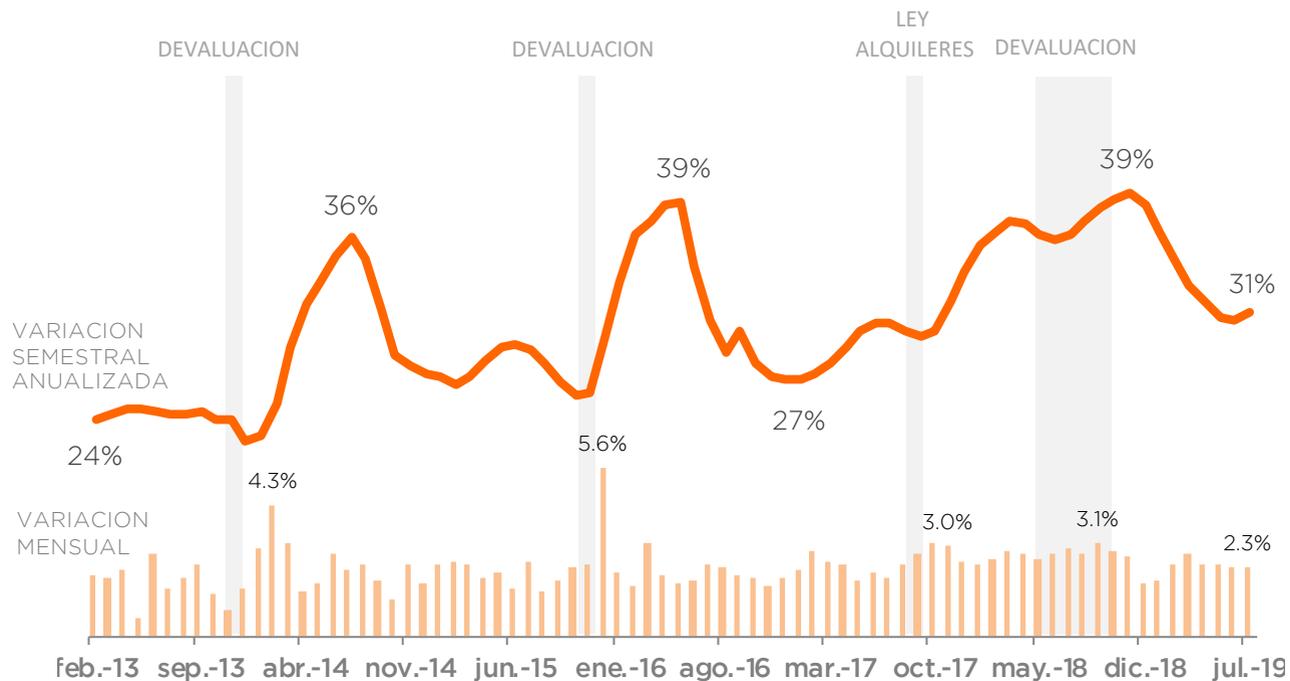
El alquiler promedio de un 2 ambientes en la ciudad sube 2.3% en el mes y se ubica en \$ 15.708 por mes.

En 2019 acumula incremento de 17.2%

ALQUILER

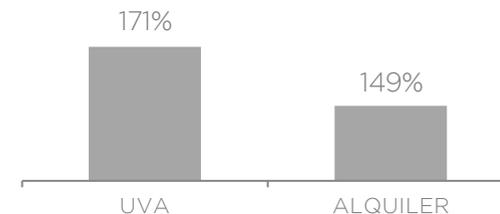
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

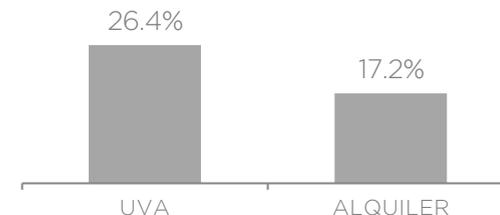


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



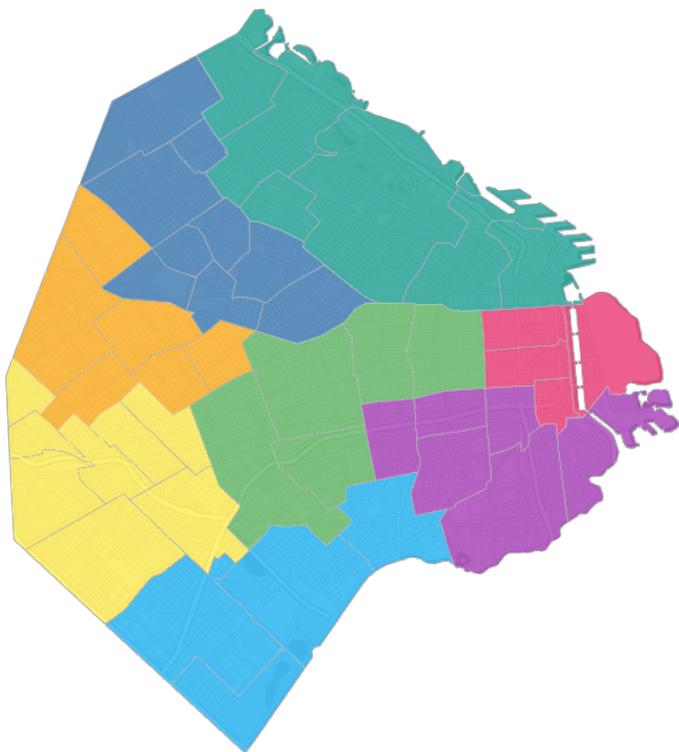
VARIACIÓN DURANTE 2019



Alquileres aumentan 2.3% en el mes y acumulan 33% en los últimos doce meses. Sin embargo el anualizado de los últimos meses disminuye la velocidad a 31% anual. Cuotas de créditos UVA aumentan 26.4% en 2019, por encima del incremento de los alquileres 17.2%

ALQUILER

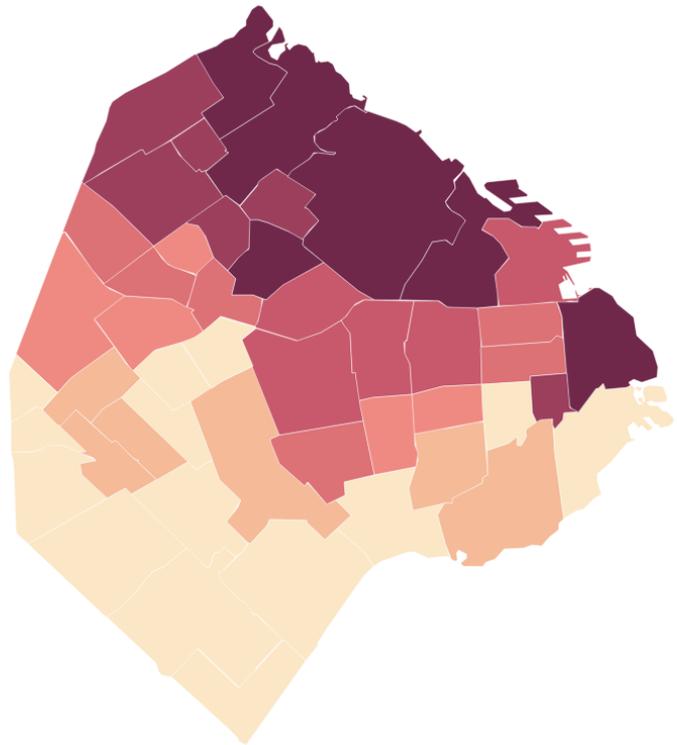
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	18,290	2.3%	34%
CORREDOR NOROESTE	16,633	2.3%	33%
MEDIA BUENOS AIRES	15,708	2.3%	33%
MACROCENTRO	15,491	1.7%	33%
EJE CENTRAL	15,110	2.3%	33%
NOROESTE	14,709	1.8%	30%
SUR ESTE	13,949	2.2%	35%
OESTE	12,978	3.4%	33%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

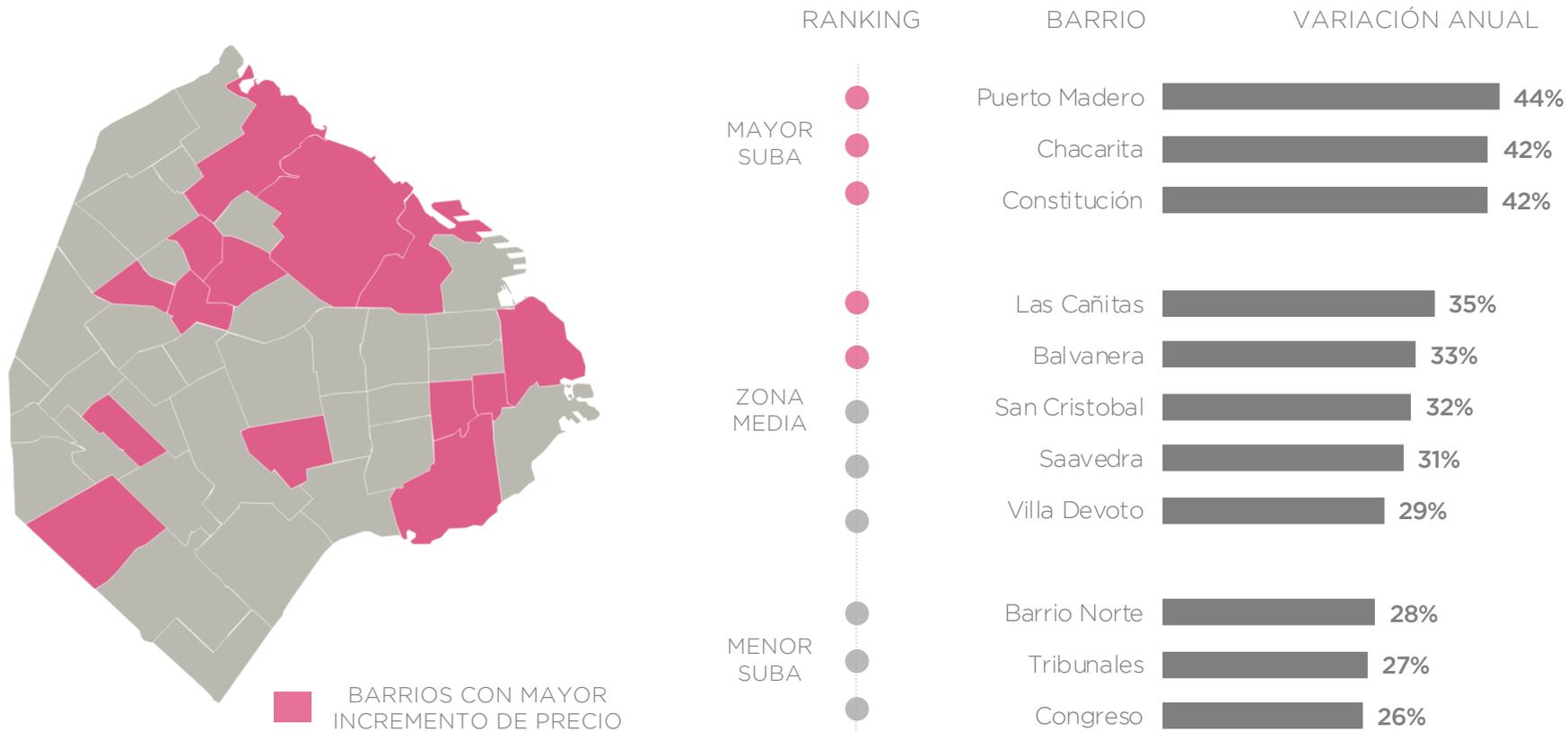


	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	Puerto Madero	26,942
	●	Las Cañitas	20,006
	●	Palermo	19,864
ZONA MEDIA	●	Colegiales	16,992
	●	Retiro	16,294
	●	Centro / Microcentro	15,619
	●	Parque Chacabuco	15,089
	●	Tribunales	14,484
MENOR PRECIO	●	Constitución	13,111
	●	Liniers	12,845
	●	Once	12,750

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 14.400 y 17.000 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Puerto Madero se ubica como el barrio con mayor incremento interanual de precio de alquiler

03

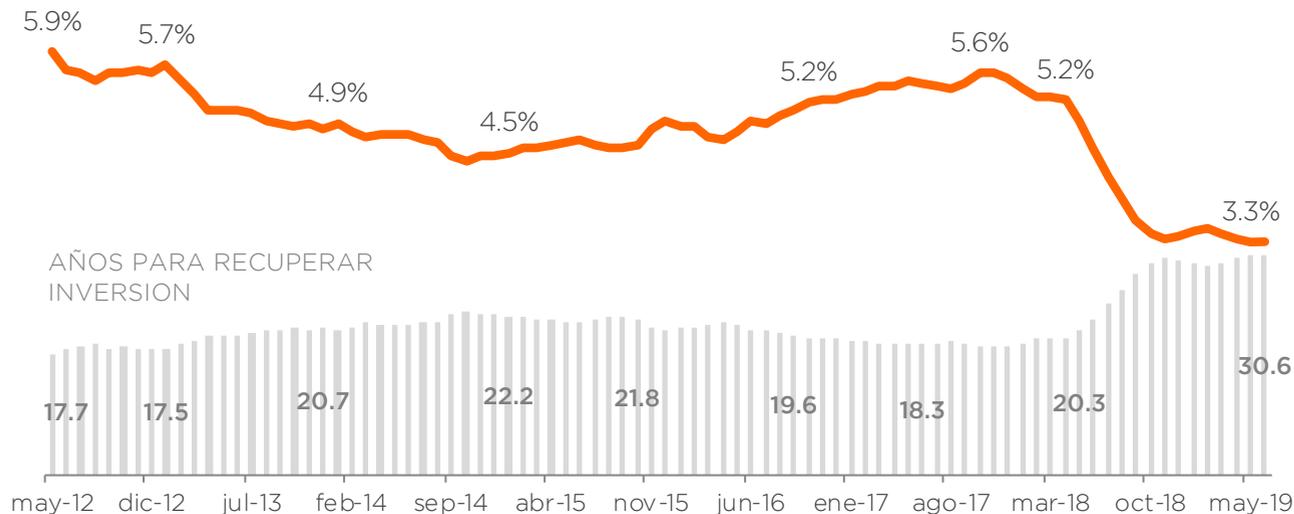
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

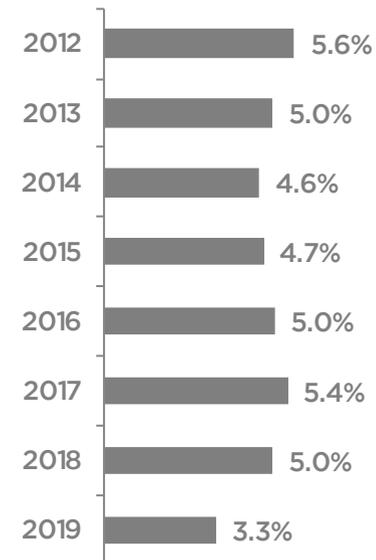
RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL.



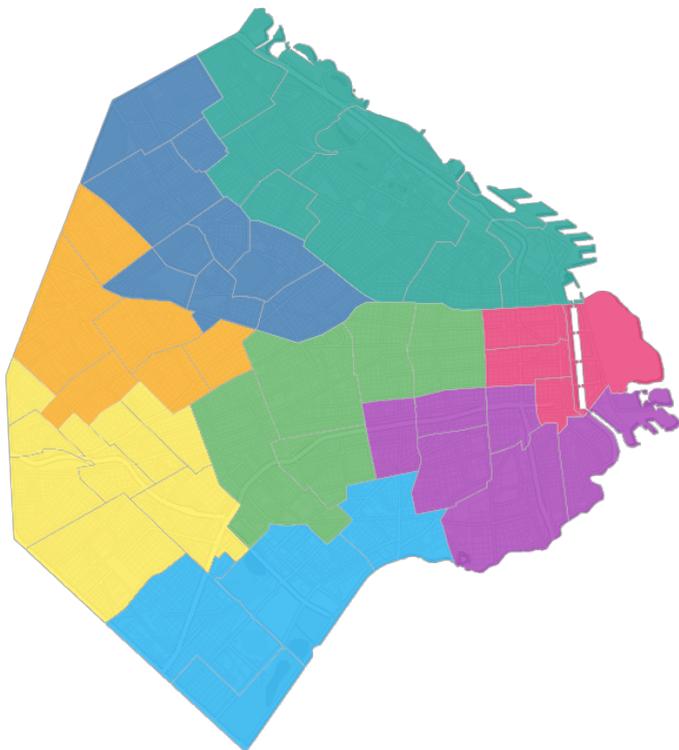
PROMEDIO ANUAL

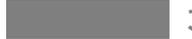


Relación alquiler/precio se ubica en 3.3% anual en zona de mínimos históricos. Luego de la devaluación de 2018 el alquiler medido en dólares se mantiene bajo en relación al precio de las propiedades. Se necesitan 30.6 años de alquiler para recuperar la inversión.

RENTABILIDAD

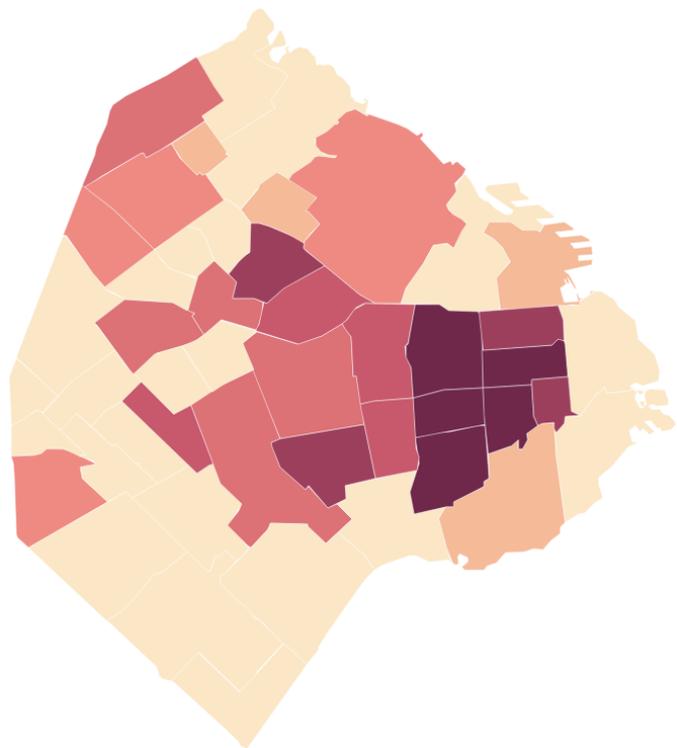
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGION	RENDA ANUAL, %PRECIO	VARIACION	
			MES	12 MESES
●	MACROCENTRO	 3.6%	↓	↓
●	EJE CENTRAL	 3.4%	=	↓
●	SUR ESTE	 3.4%	↓	↓
●	OESTE	 3.4%	↑	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	 3.3%	=	↓
●	CORREDOR NOROESTE	 3.1%	↓	↓
●	CORREDOR NORTE	 3.1%	=	↓
●	NOROESTE	 3.1%	=	↓
●	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



RANKING	BARRIO	RENTA ANUAL, % PRECIO
MAYOR PRECIO	Constitución	4.1%
	Balvanera	3.9%
	Parque Patricios	3.8%
ZONA MEDIA	Congreso	3.7%
	Almagro	3.6%
	Flores	3.4%
	Villa del Parque	3.2%
	Colegiales	3.1%
	MENOR PRECIO	Villa Devoto
Belgrano		3.0%
Puerto Madero		2.6%

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