



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES. OCTUBRE 2019

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS BAJANDO

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.518 usd/m², registrando una baja de 0.3% respecto al mes pasado.

Octubre es el séptimo mes consecutivo con retroceso de precio; los precios acumulan una caída de -1.6% desde mar'19.

La baja de precios es general, el 90% de los barrios porteños registra baja de precio desde marzo'19. Paternal, San Nicolás junto con la zona suroeste de la ciudad son los barrios que mejor resisten la baja de precios.

Costo de construcción medido en dólares vuelve a disminuir y se ubica en niveles mininos desde 2012.

ALQUILER

INCREMENTO DE 26.1% EN EL AÑO

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$16.898 por mes, sube 2.8% en el mes. En 2019 acumulan suba de 26.1%, por debajo de la inflación (+38%) lo que implica una baja real de precio de más de 10 puntos porcentuales.

Las cuotas de los créditos UVA registraron una suba de suba de 38.2% en 2019, por encima del incremento de los alquileres de mercado.

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 15.300 y 18.400 pesos por mes.

RENTABILIDAD

2.9% BRUTO ANUAL. BAJANDO

Relación alquiler/precio baja a 2.9% anual, nuevo mínimo histórico de la serie. La caída del precio de alquiler medido en dólares (consecuencia de la devaluación sistemática de la moneda) es mayor a la baja de precio de las propiedades.

Actualmente se necesitan 34.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 22% más que hace un año.

Constitución, Balvanera y Monserrat se mantiene como los mejores barrios para inversores que buscan renta.

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 2.518 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.418 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 132 mil dólares.

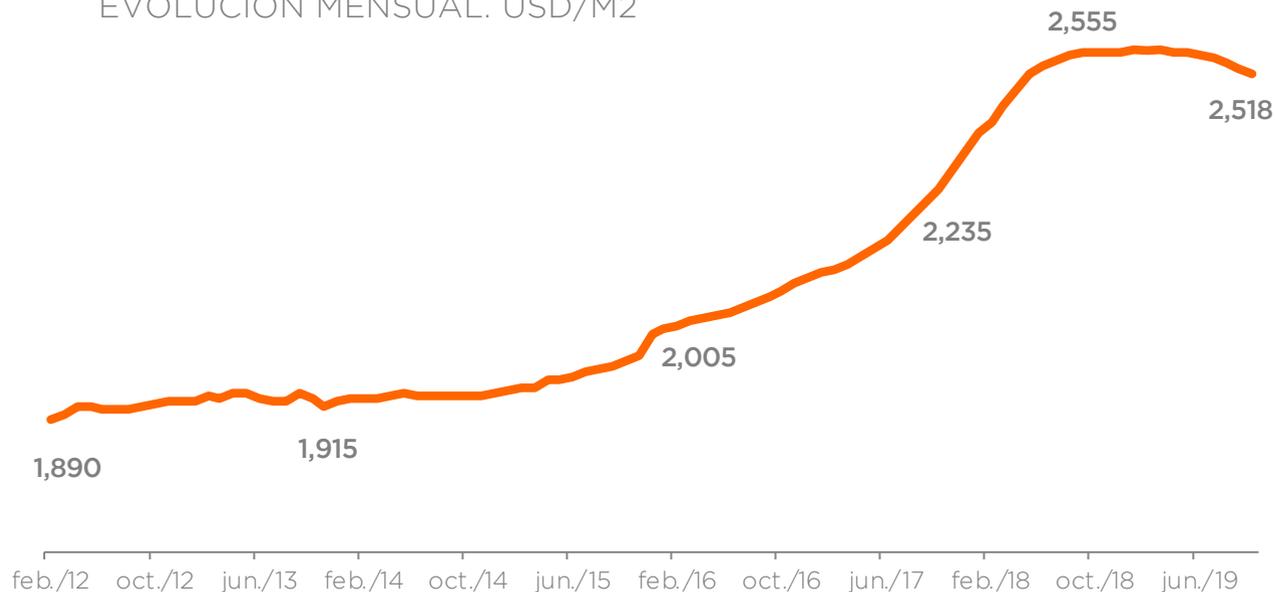
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 185 mil dólares.

VENTA

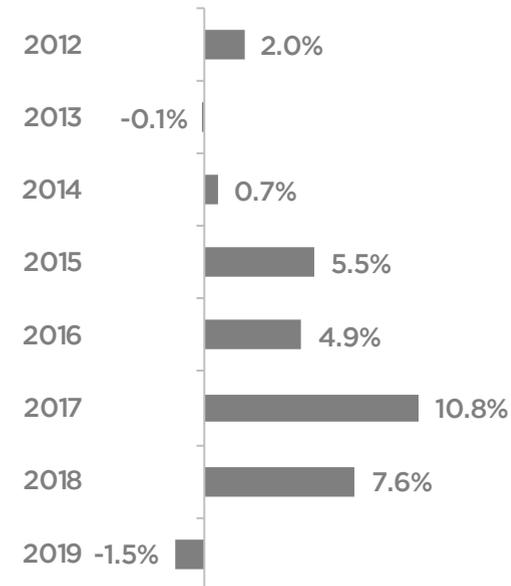
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



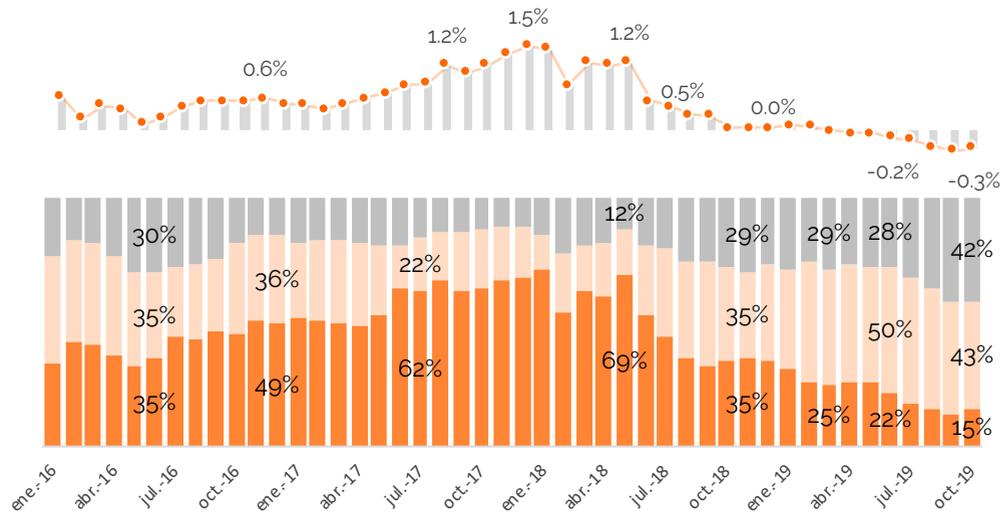
Precio medio se ubica en USD 2.518 por m2, 0.3% por debajo del mes previo. Desde jun '18 se inició el fuerte proceso de desaceleración de precios. En mar'19 los precios inician tendencia descendente, acumulando una baja de 1.6% desde el máximo.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

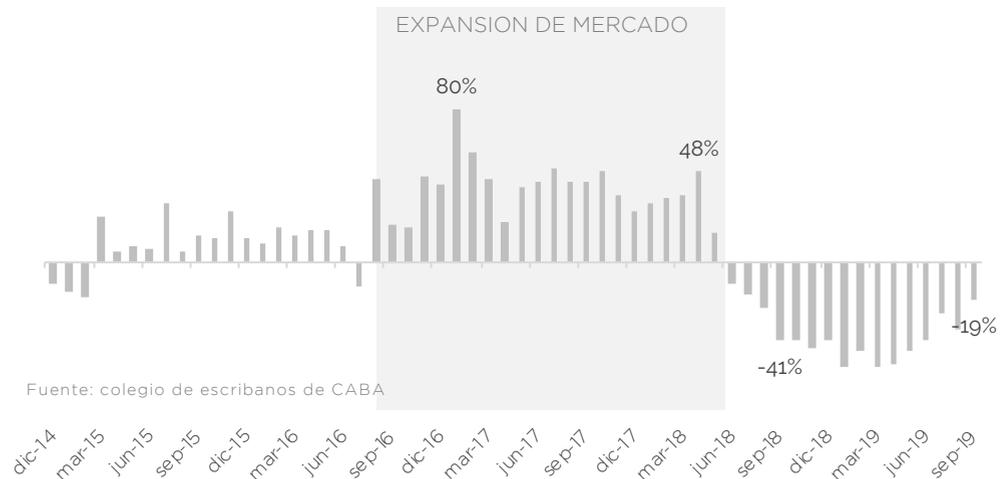


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ ESTABLE ■ BAJA

En junio '18 el 69% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 85% de los barrios registran disminución o estancamiento de precio.

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



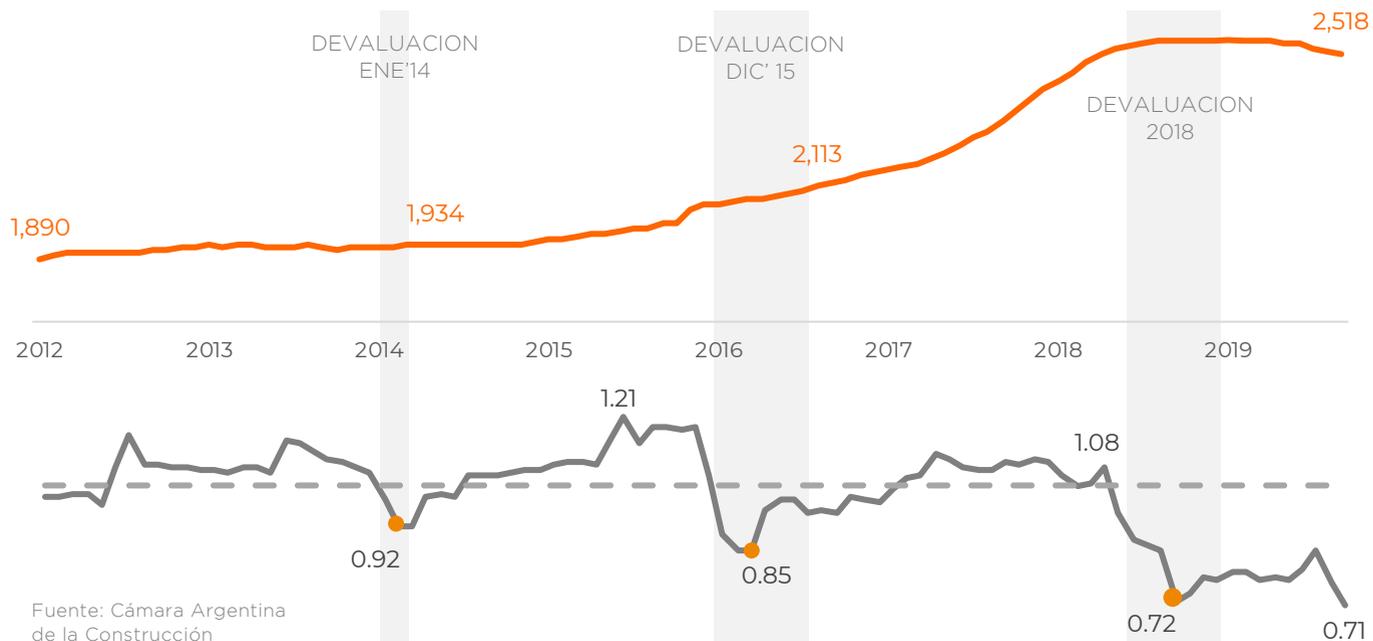
Fuente: colegio de escribanos de CABA

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

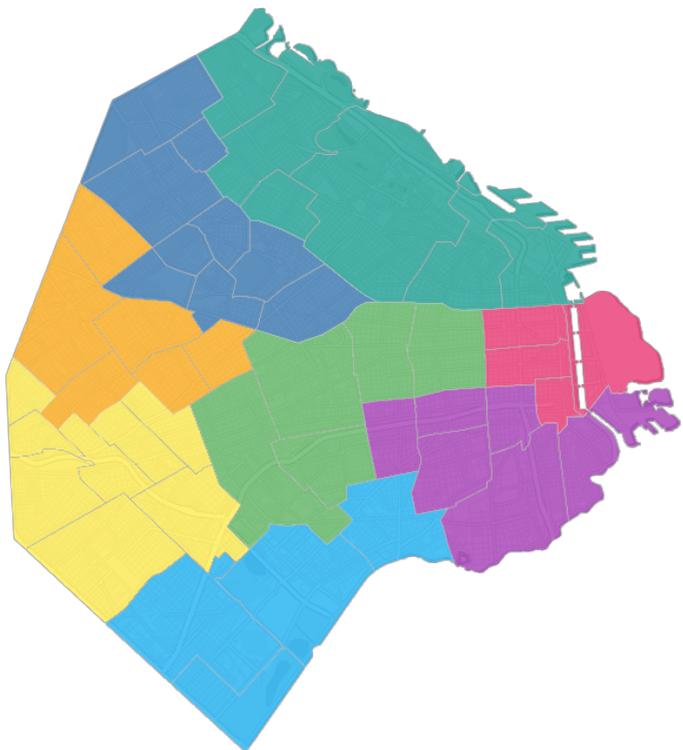


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 34% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se mantiene en sus valores mas bajos desde 2012.

VENTA

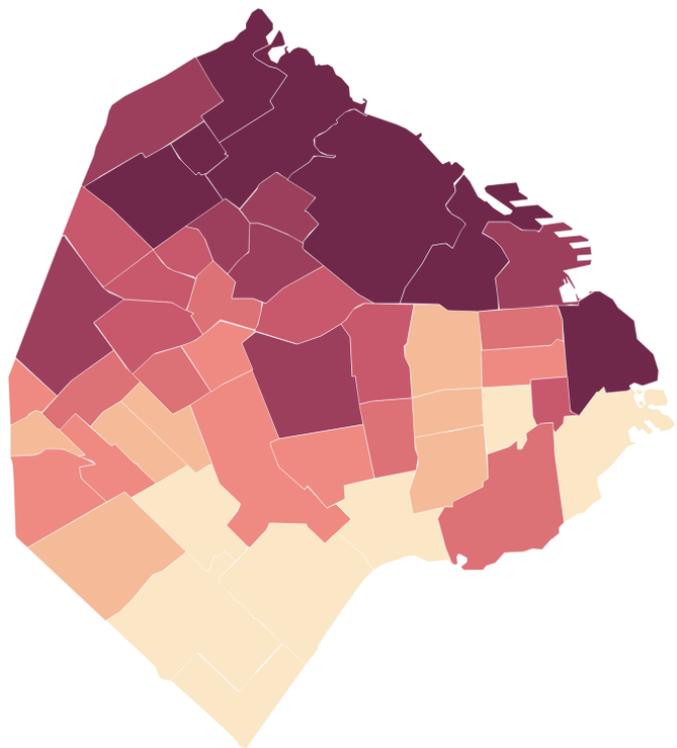
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	3,263	-0.3%	-1.9%
CORREDOR NOROESTE	2,755	-0.3%	-1.6%
MEDIA BUENOS AIRES	2,518	-0.3%	-1.5%
NOROESTE	2,469	-0.3%	-2.1%
MACROCENTRO	2,386	-0.4%	0.0%
EJE CENTRAL	2,351	-0.4%	-2.1%
SUR ESTE	2,092	-0.2%	-1.3%
OESTE	2,043	-0.7%	1.4%
SUR	1,216	0.4%	-0.2%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

Puerto Madero 5,739

Palermo 3,499

Las Cañitas 3,483

Saavedra 2,695

Parque Centenario 2,537

Centro / Microcentro 2,395

Boedo 2,265

Flores 2,192

Parque Avellaneda 1,732

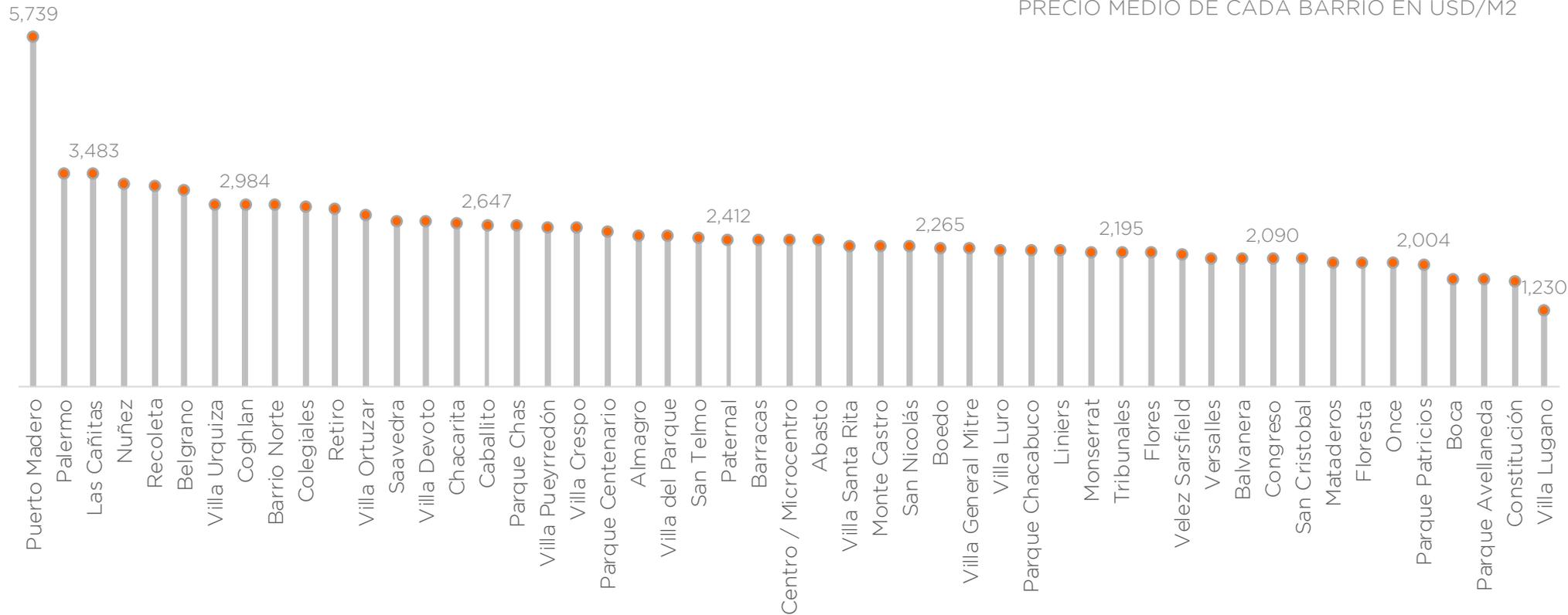
Constitución 1,716

Villa Lugano 1,230

Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.739 y mínimo en Villa Lugano USD 1.230

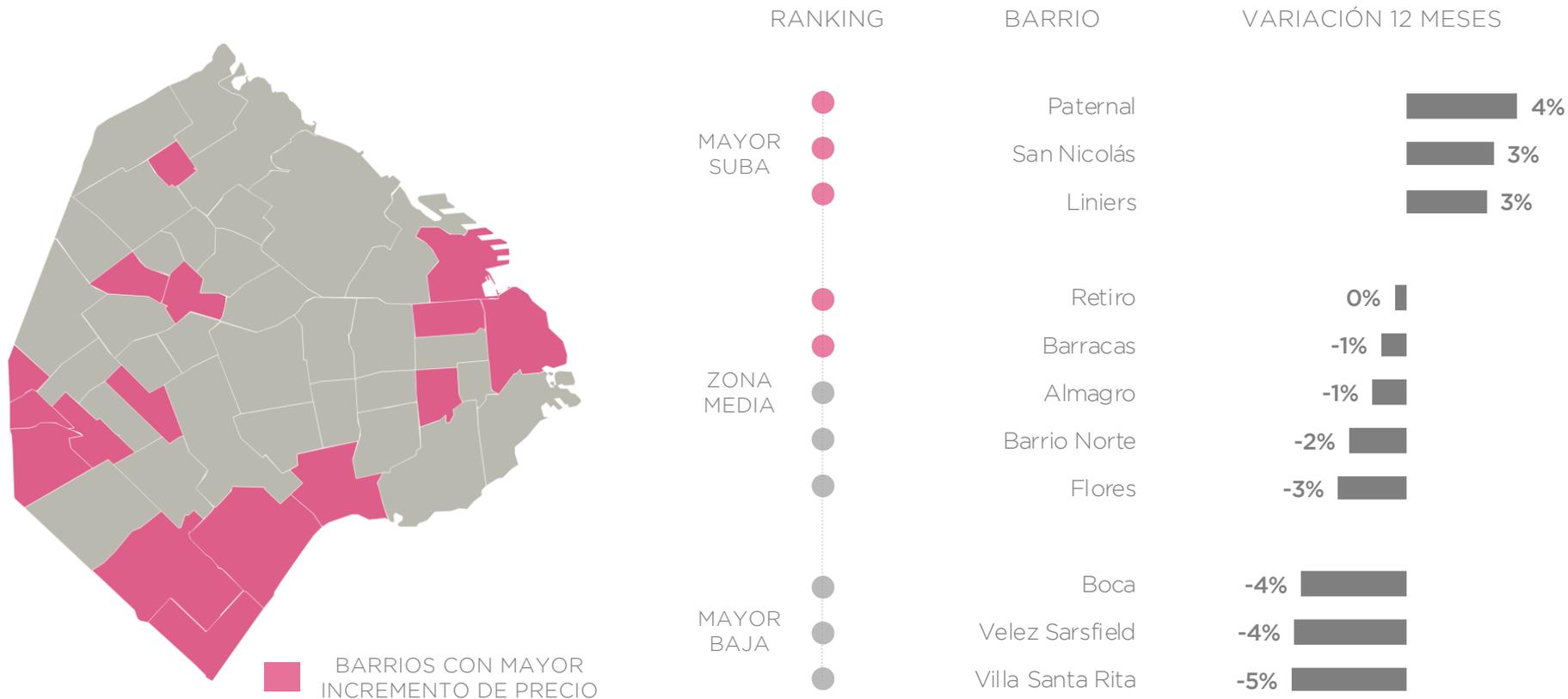
VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Zona suroeste de la ciudad es la que mejor resiste la baja de precios (zona coloreada del mapa)

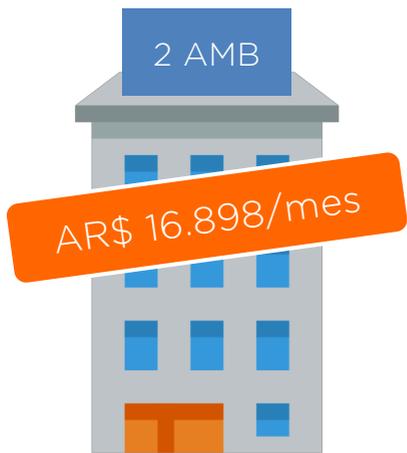
02

PRECIOS ALQUILER

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

ALQUILER

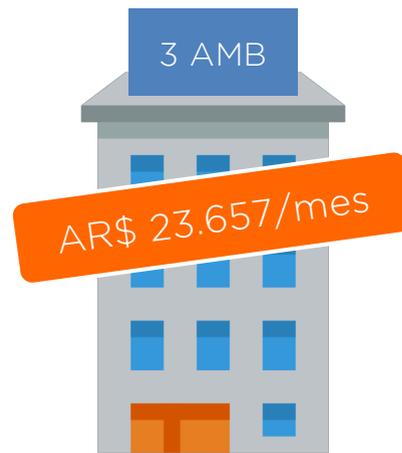
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 338 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 321 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 16.898 pesos por mes.

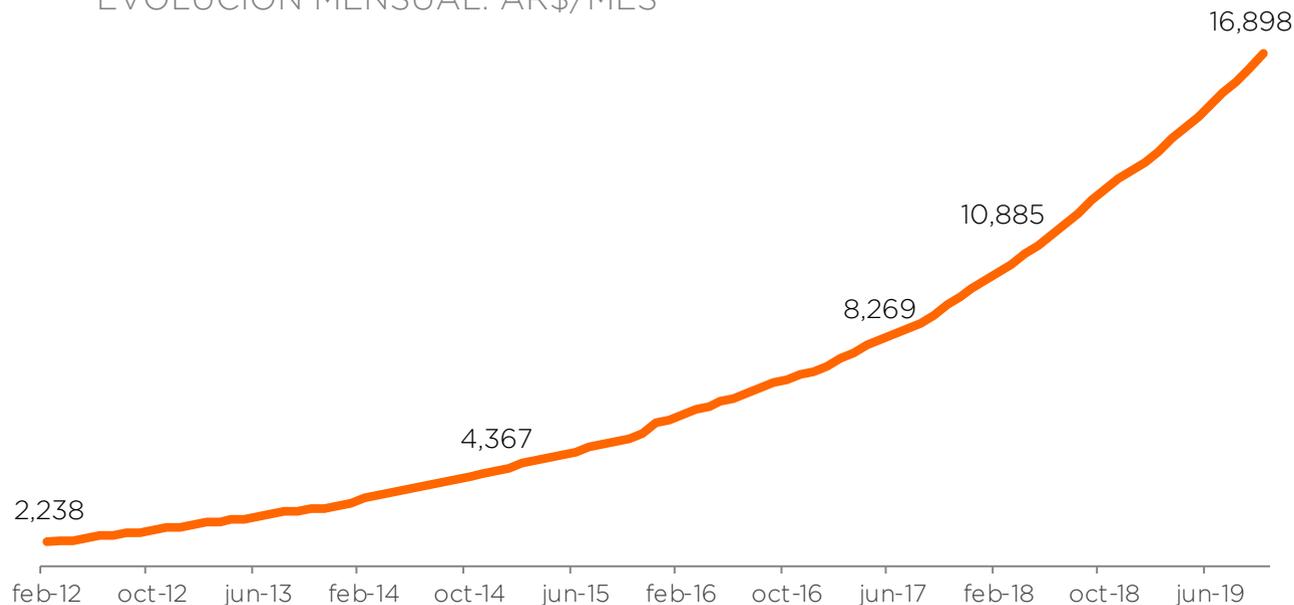
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 23.657 pesos por mes.

ALQUILER

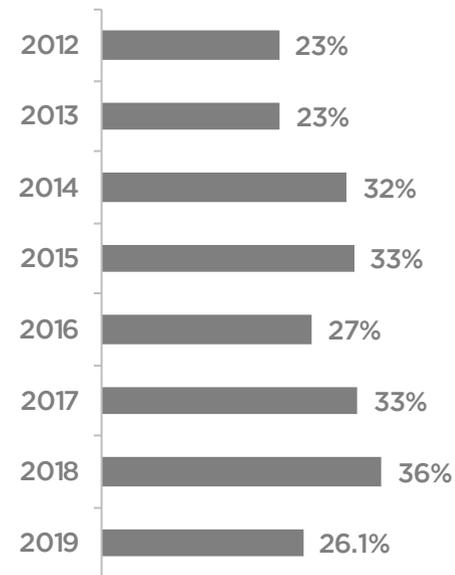
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



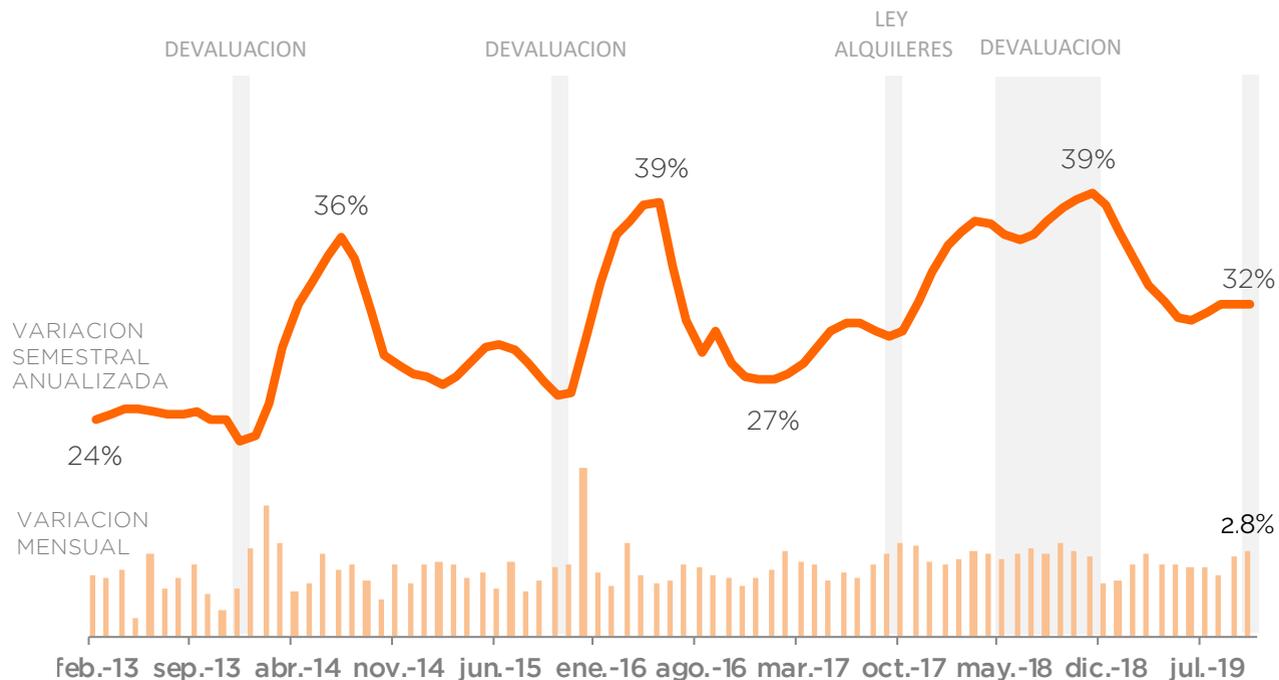
El alquiler promedio de un 2 ambientes en la ciudad sube 2.8% en el mes y se ubica en \$ 16.898 por mes.

En 2019 acumula incremento de 26.1% por debajo de la inflación.

ALQUILER

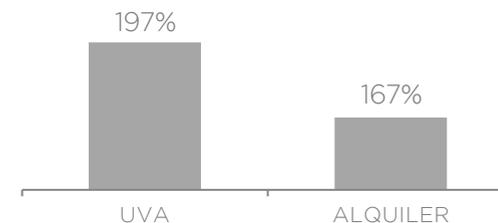
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

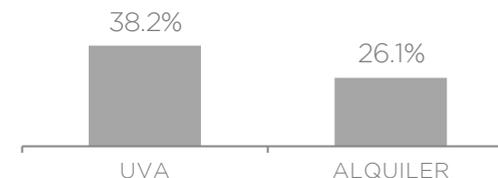


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



VARIACIÓN DURANTE 2019

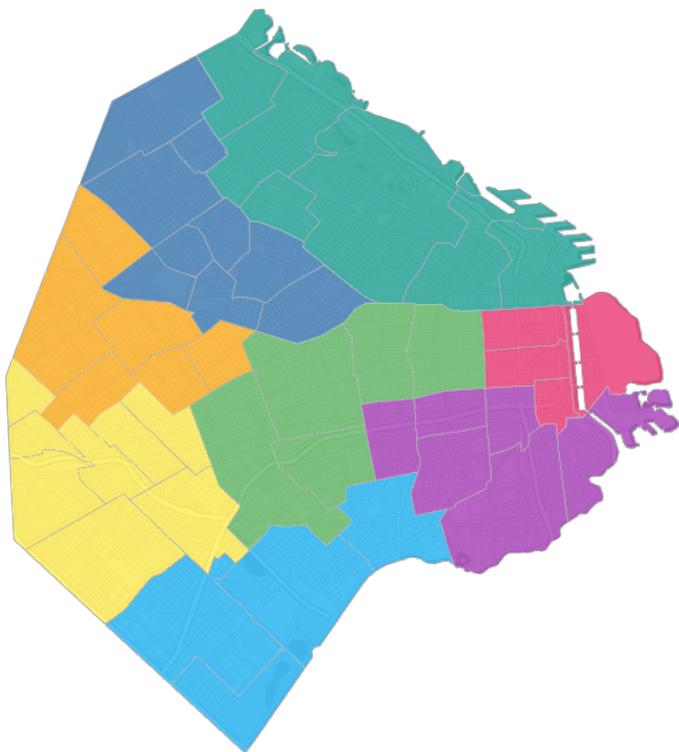


Alquileres aumentan 2.8% en el mes a una velocidad del 32% anual en los últimos 6 meses.

Cuotas de créditos UVA aumentan 38.2% en 2019, por encima del incremento de los alquileres 26.1%

ALQUILER

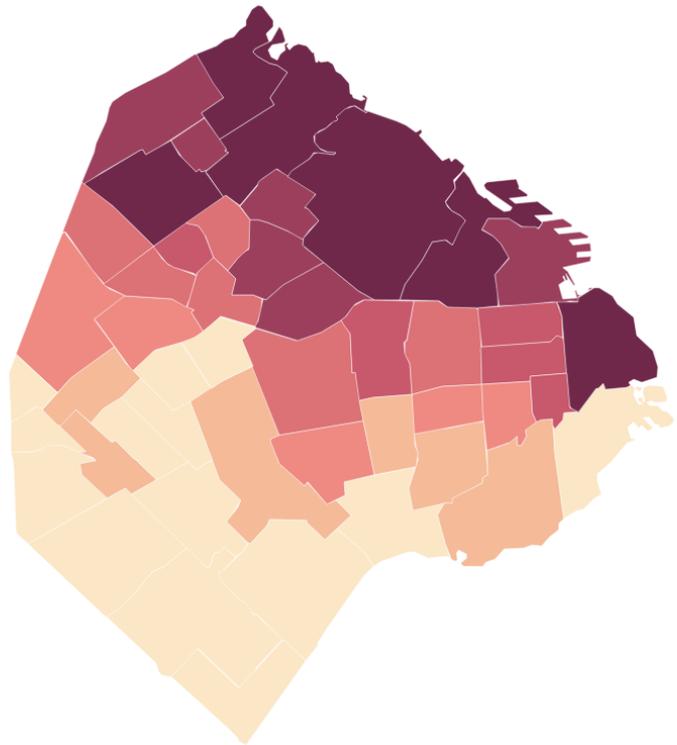
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	19,651	2.6%	32%
CORREDOR NOROESTE	18,018	2.7%	35%
MEDIA BUENOS AIRES	16,898	2.8%	32%
MACROCENTRO	16,784	3.8%	33%
EJE CENTRAL	16,050	2.2%	31%
NOROESTE	15,933	4.0%	29%
SUR ESTE	15,059	2.7%	32%
OESTE	14,100	2.7%	30%
SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

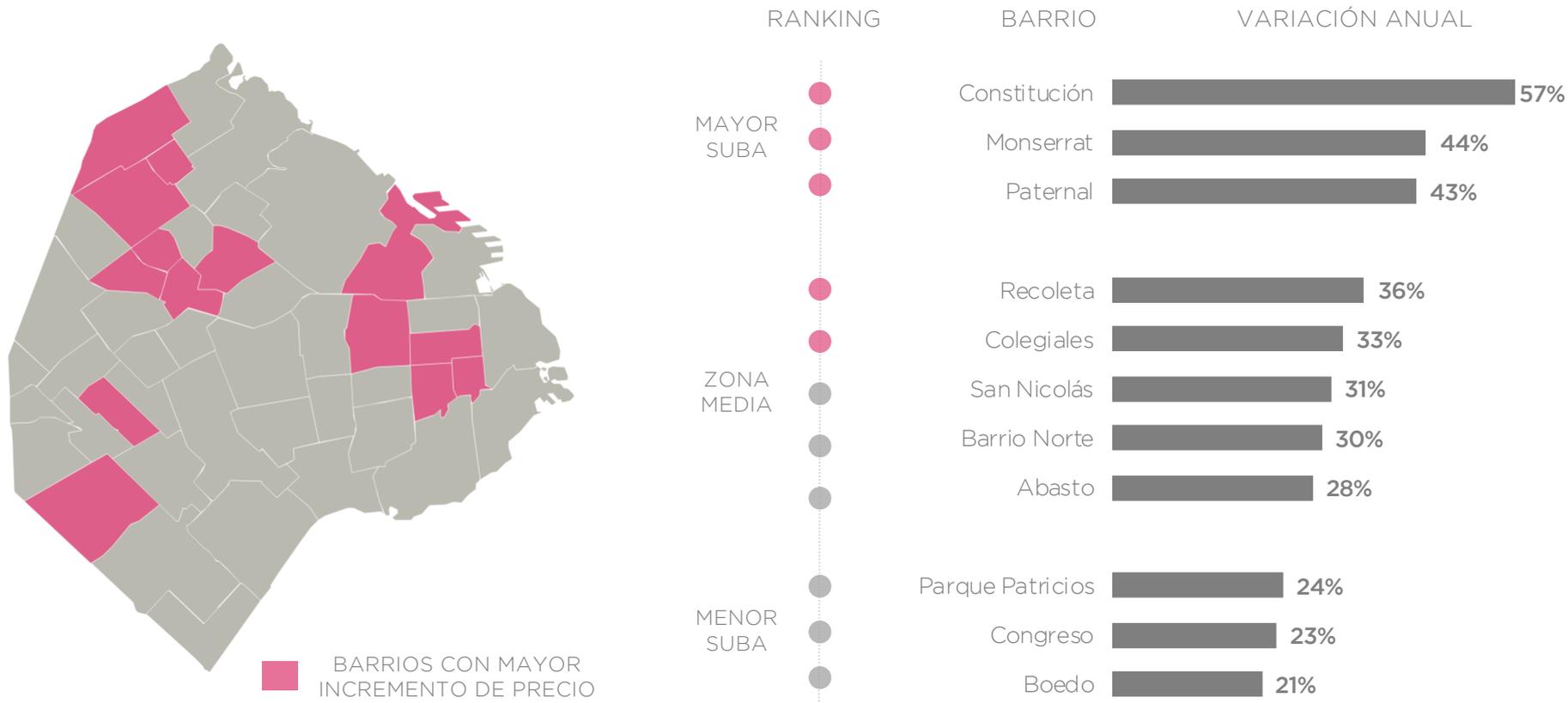


	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	Puerto Madero	28,372
	●	Las Cañitas	21,654
	●	Palermo	21,349
ZONA MEDIA	●	Colegiales	18,365
	●	San Telmo	17,327
	●	Balvanera	16,723
	●	Centro / Microcentro	16,237
	●	Congreso	15,280
MENOR PRECIO	●	Flores	14,393
	●	Liniers	14,116
	●	Floresta	14,081

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 15.300 y 18.400 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Constitución es el barrio con mayor incremento interanual de precio de alquiler. Promedio sube 32%

03

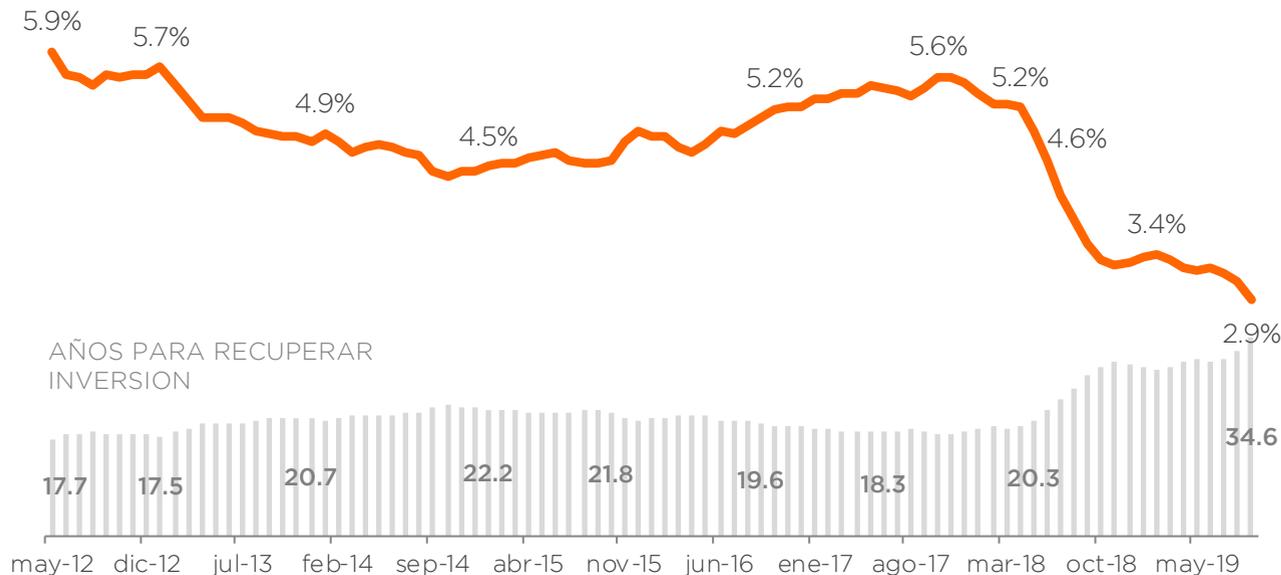
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

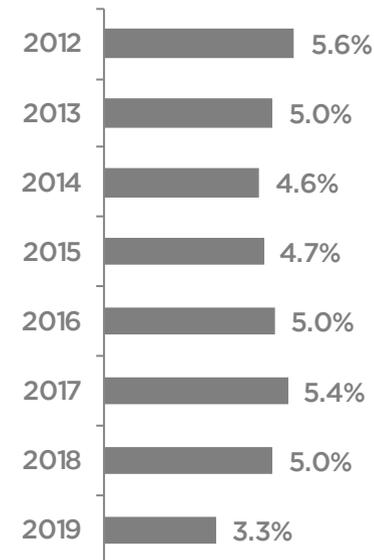
RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL.



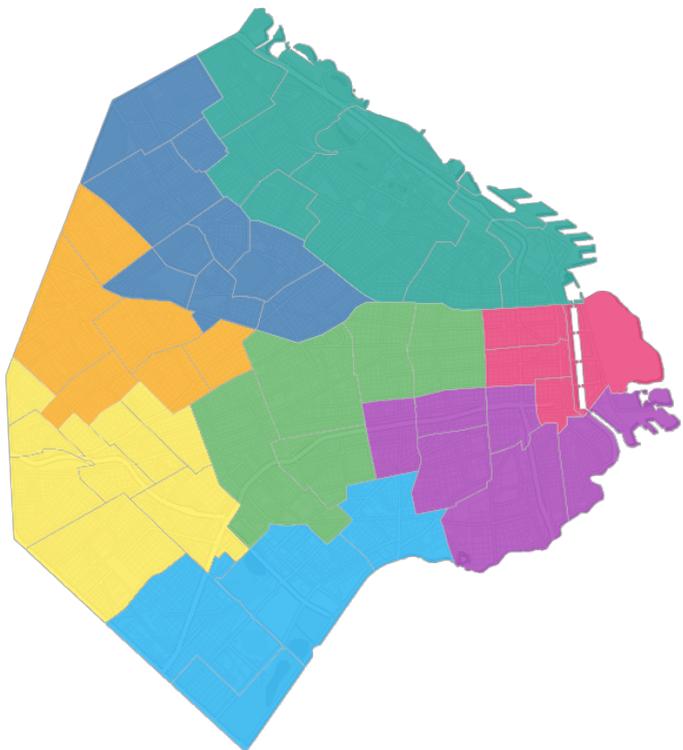
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 2.9% anual perforando por primera vez el 3%. Luego de la devaluación de 2018 el alquiler medido en dólares se mantiene bajo en relación al precio de las propiedades. Se necesitan 34.6 años de alquiler para recuperar la inversión.

RENTABILIDAD

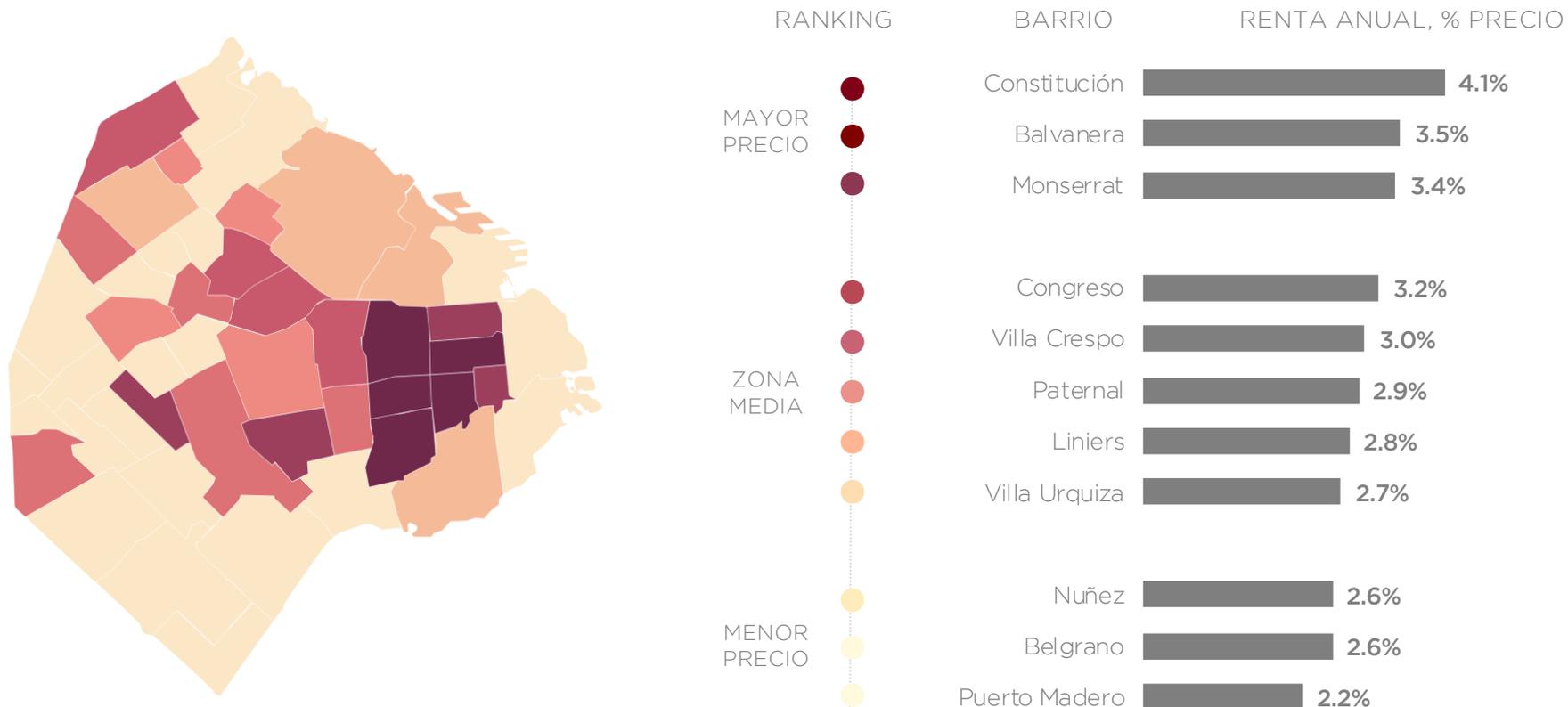
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGION	RENDA ANUAL, %PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
●	MACROCENTRO	3.1%	↓	↓
●	NOROESTE	3.0%	↓	↓
●	OESTE	3.0%	↓	↓
●	SUR ESTE	2.9%	↓	↓
●	CORREDOR NOROESTE	2.9%	↓	↓
○	MEDIA BUENOS AIRES	2.9%	↓	↓
●	EJE CENTRAL	2.9%	↓	↓
●	CORREDOR NORTE	2.7%	↓	↓
●	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



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