



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES. DICIEMBRE 2019

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIO BAJAN 2.2% EN 2019

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.501 usd/m2, registrando una baja de 0.3% respecto al mes pasado.

Diciembre es el decimo mes consecutivo con retroceso de precio; en 2019 los precios acumularon una caída de 2.2%, la mayor desde el inicio de la serie.

La baja de precios es general, el 90% de los barrios porteños registra baja de precio en el año.

Puerto Madero es el barrio más caro con precio medio de USD 5.701 por m2. Villa Lugano es el barrio mas económico: USD 1.216 por m2.

ALQUILER

INCREMENTO DE 32.8% EN EL AÑO

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$17.792 por mes, sube 2.4% en el mes. En 2019 acumulan suba de 32.8%. 2019 es el segundo año consecutivo donde el alquiler ajusta por debajo de la inflación. La dinámica salarial marca un limite a la velocidad de ajuste del alquiler.

Las cuotas de los créditos UVA registraron una suba de suba de 50.9% en 2019, por encima del incremento de los alquileres de mercado.

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 16.300 y 19.200 pesos por mes

RENTABILIDAD

2.8% BRUTO ANUAL. BAJANDO

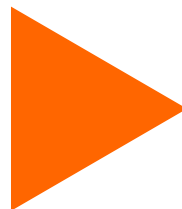
Relación alquiler/precio baja a 2.8% anual, mínimo histórico de la serie. La caída del precio de alquiler medido en dólares (consecuencia de la devaluación sistemática de la moneda) es mayor a la baja de precio de las propiedades.

Actualmente se necesitan 36.1 años de alquiler para recuperar la inversión, 19% más que un año atrás.

Constitución, Balvanera y Once 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

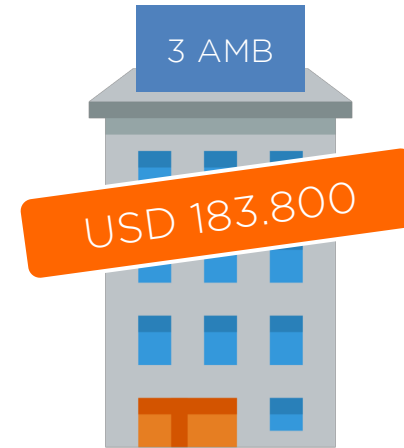
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 2.501 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.501 USD/M2

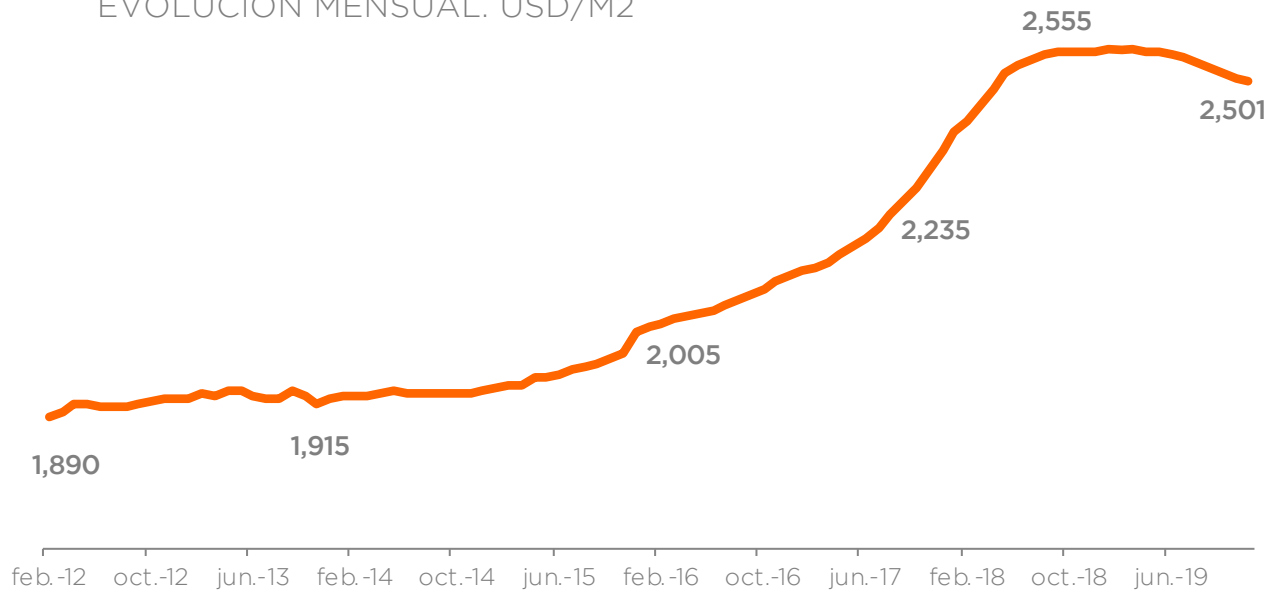
El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 131 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 183 mil dólares.

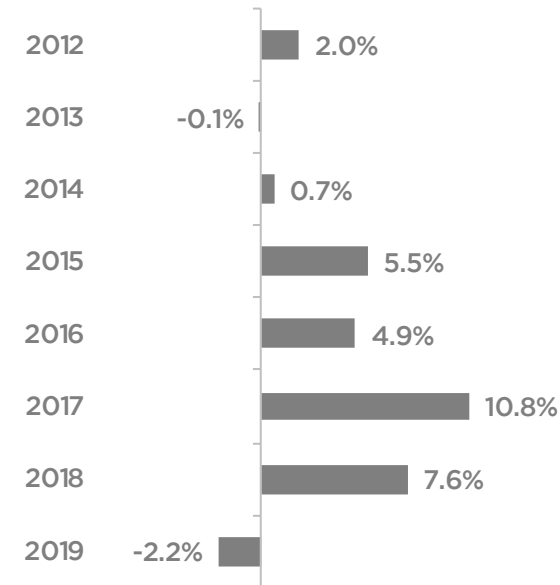
VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



Precio medio se ubica en USD 2.501 por m2, 0.3% por debajo del mes previo.

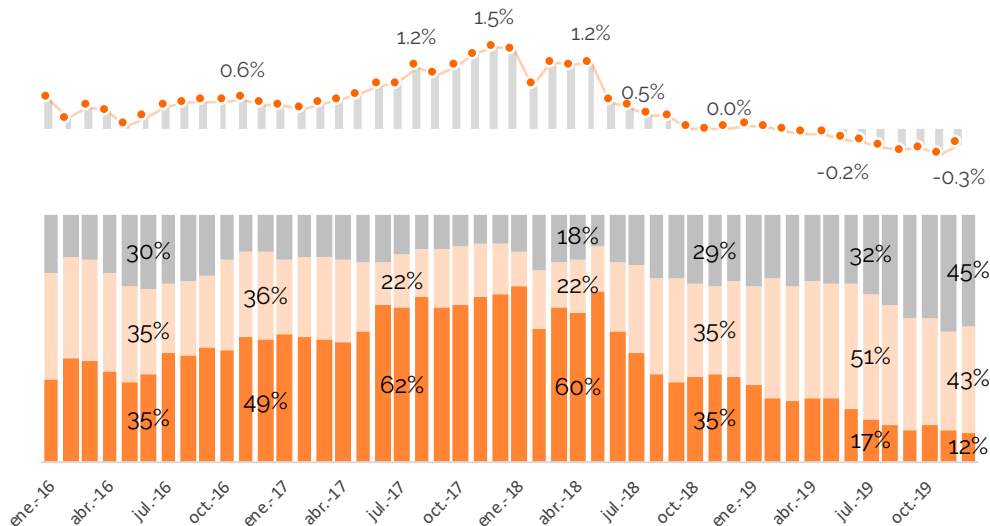
Diciembre es el decimo mes consecutivo con baja de precio. En 2019 los precios acumulan retroceso de 2.2%.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

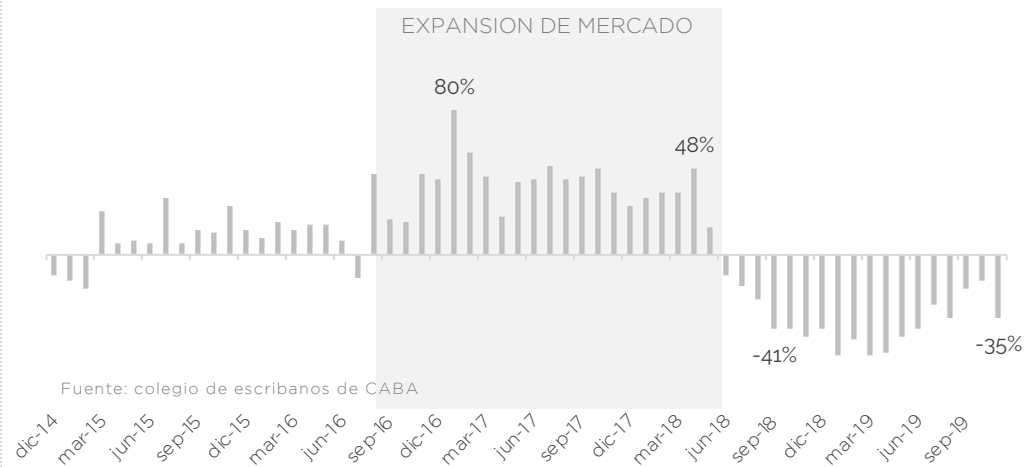


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ ESTABLE ■ BAJA

En junio '18 el 69% de los barrios registraba incremento de precio.
Actualmente el 88% de los barrios registran disminución
o estancamiento de precio.

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



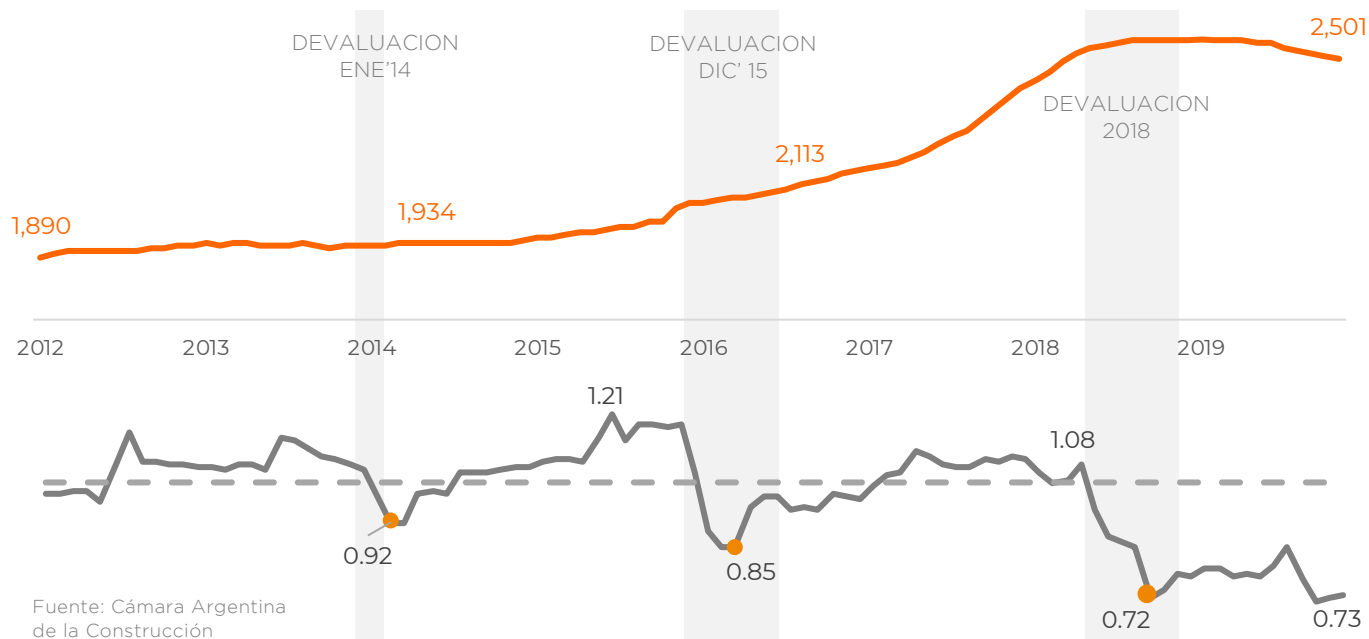
Fuente: colegio de escribanos de CABA

Las operaciones de compra venta en la Ciudad registraron fuerte incremento desde Ago '16 hasta Jun'18. Desde entonces el mercado se contrae. En Nov '19 se realizaron 35% menos transacciones que hace un año atrás.

VENTA

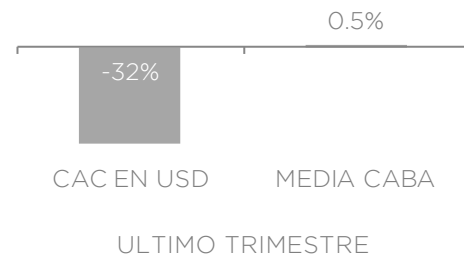
PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018

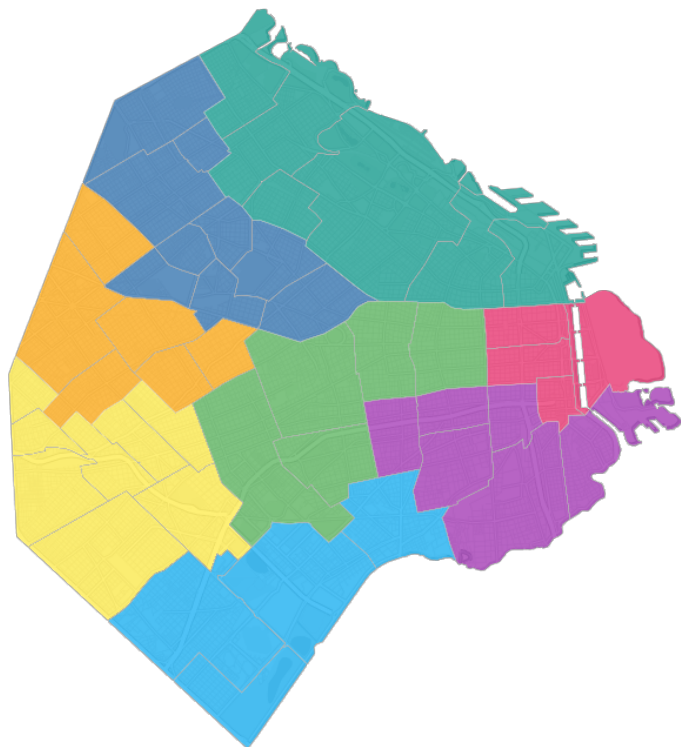


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 32% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se mantiene en sus valores mas bajos desde 2012.

VENTA

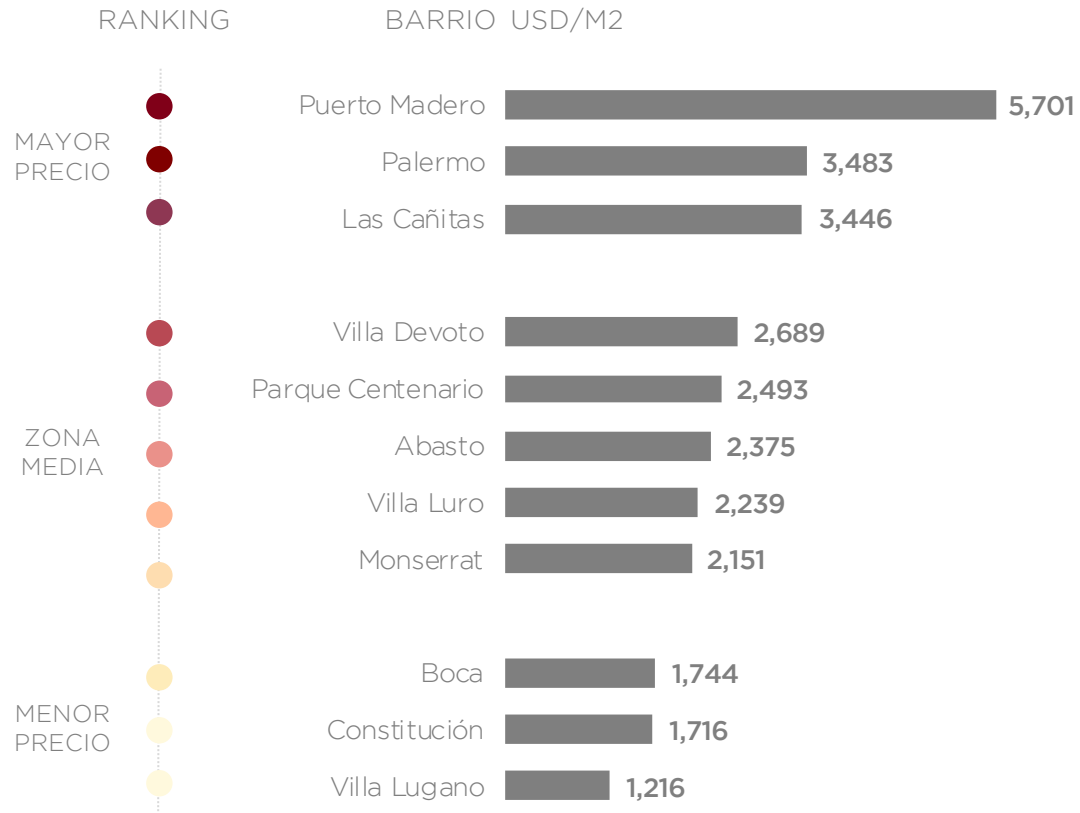
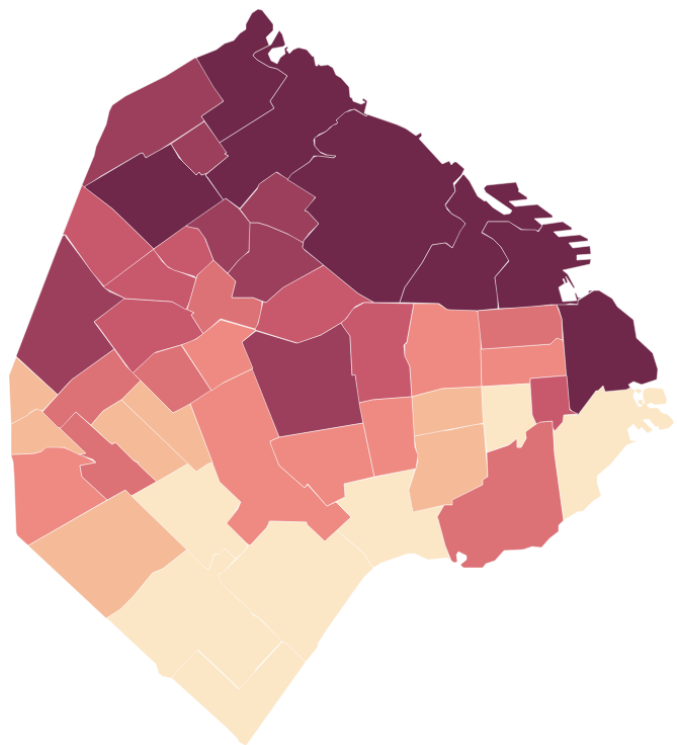
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



	REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
			MES	12 MESES
	CORREDOR NORTE	 3,245	-0.2%	-2.3%
	CORREDOR NOROESTE	 2,724	-0.4%	-2.3%
	MEDIA BUENOS AIRES	 2,501	-0.3%	-2.2%
	NOROESTE	 2,454	0.0%	-3.6%
	MACROCENTRO	 2,361	-0.4%	-1.4%
	EJE CENTRAL	 2,331	-0.4%	-2.7%
	SUR ESTE	 2,082	-0.2%	-1.9%
	OESTE	 2,031	-0.2%	-0.6%
	SUR	 1,217	-0.1%	0.8%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



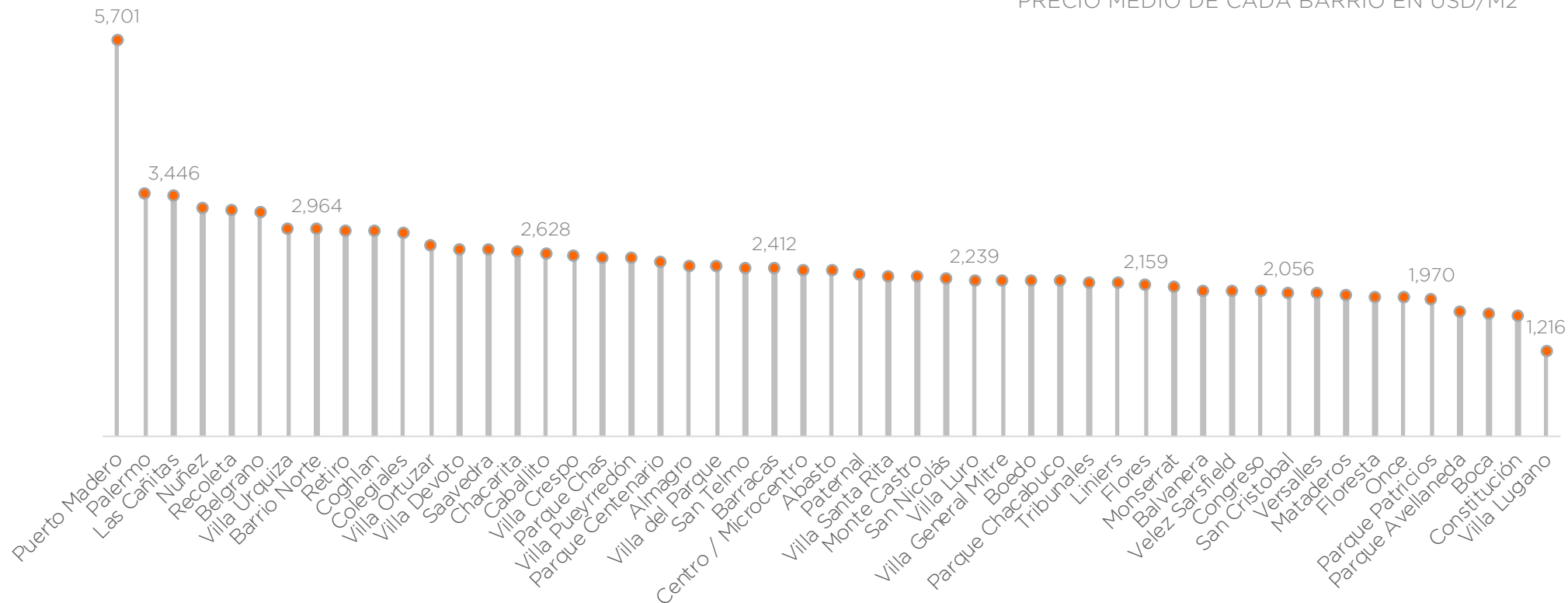
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.701 y mínimo en Villa Lugano USD 1.216

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

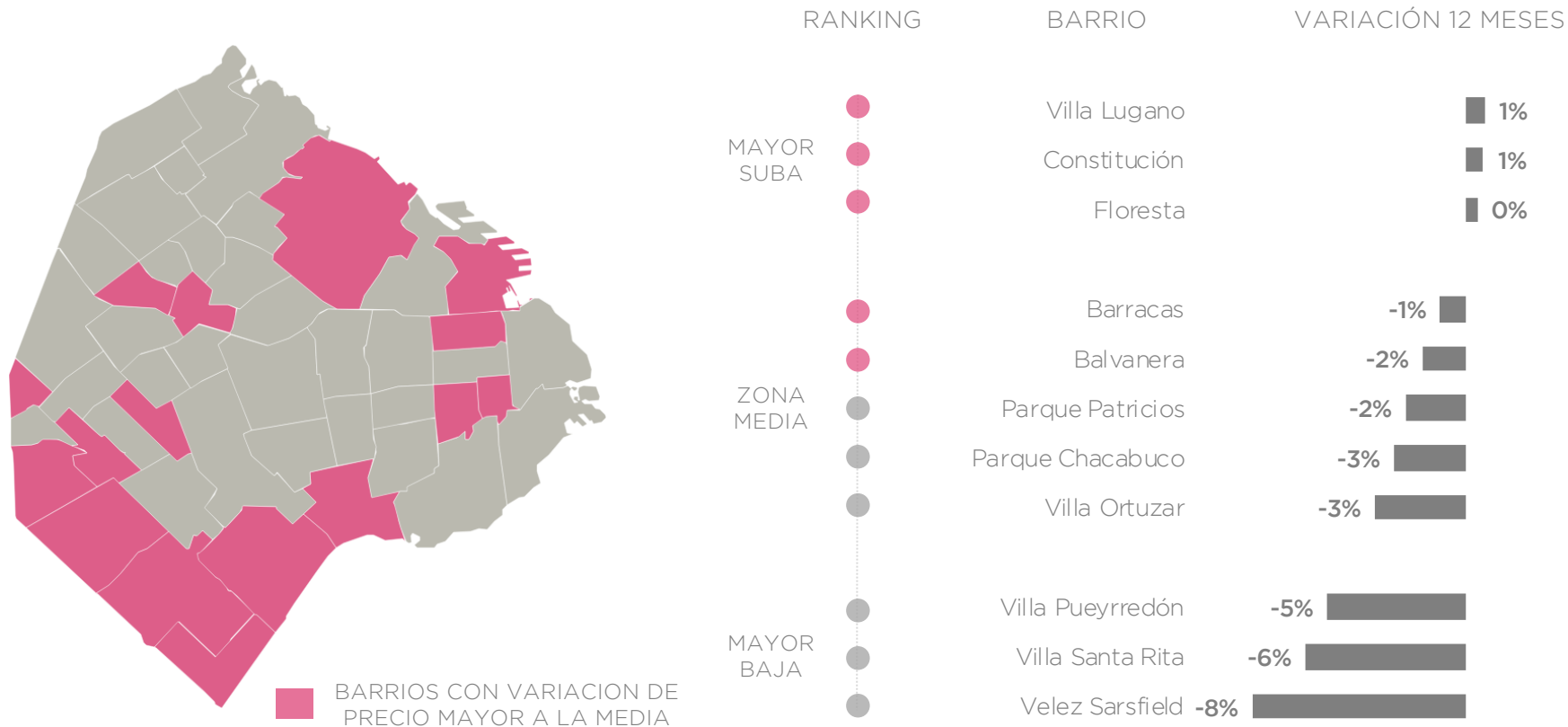


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



90% de los barrios registran baja de precio en 2019. Zona suroeste es la que mejor resiste la baja de precios (zona coloreada)

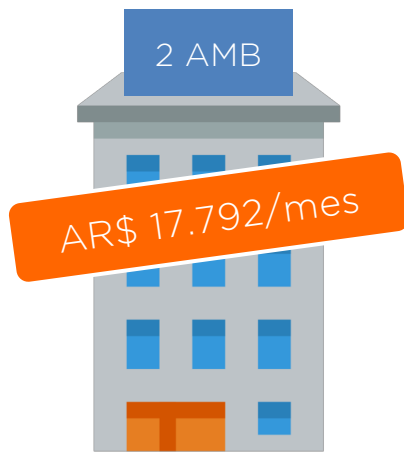
02

PRECIOS ALQUILER

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

ALQUILER

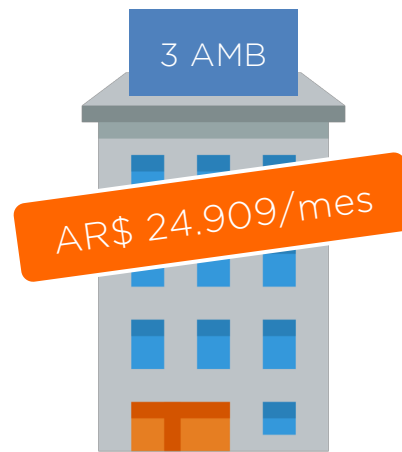
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 356 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 338 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 17.792 pesos por mes.

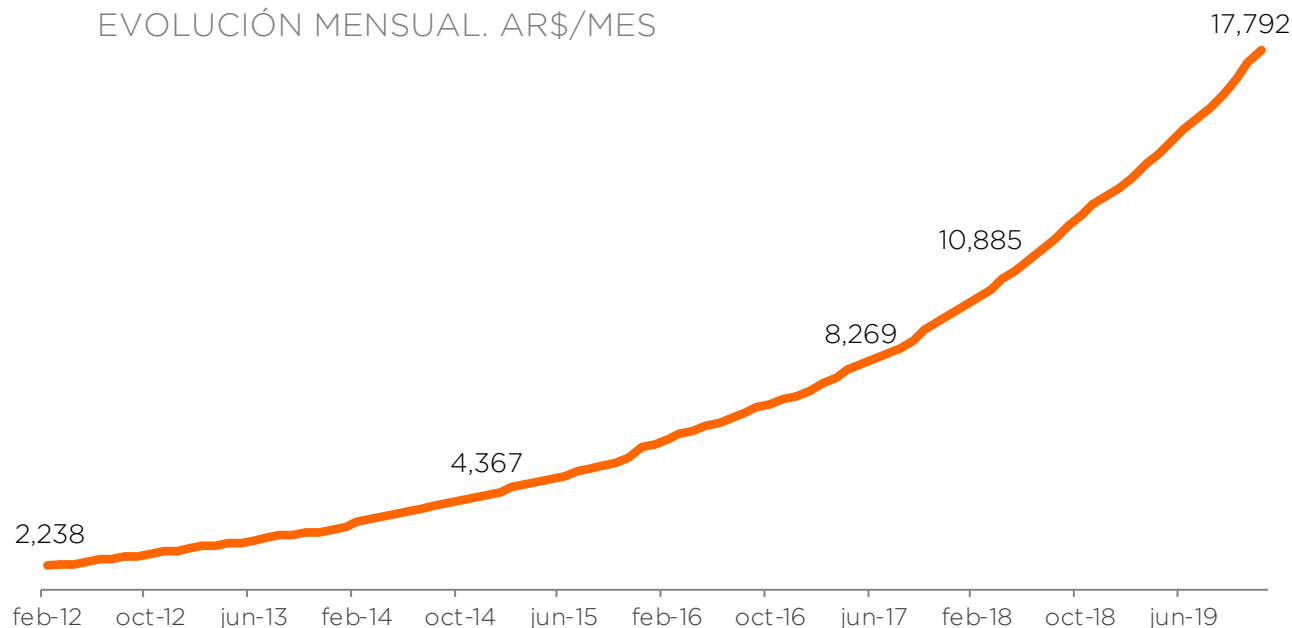
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 24.909 pesos por mes.

ALQUILER

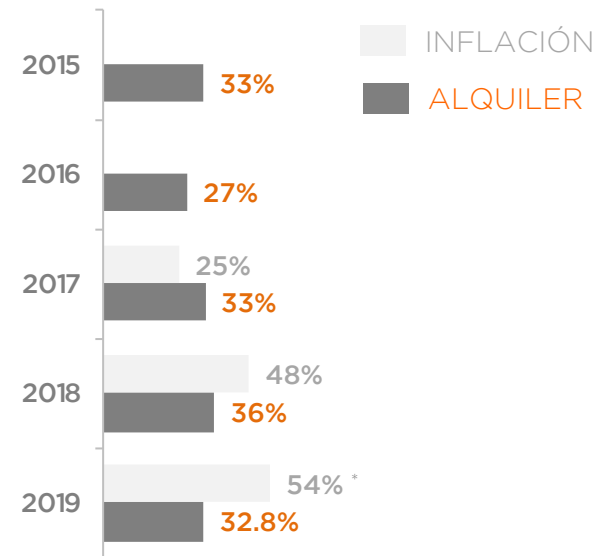
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



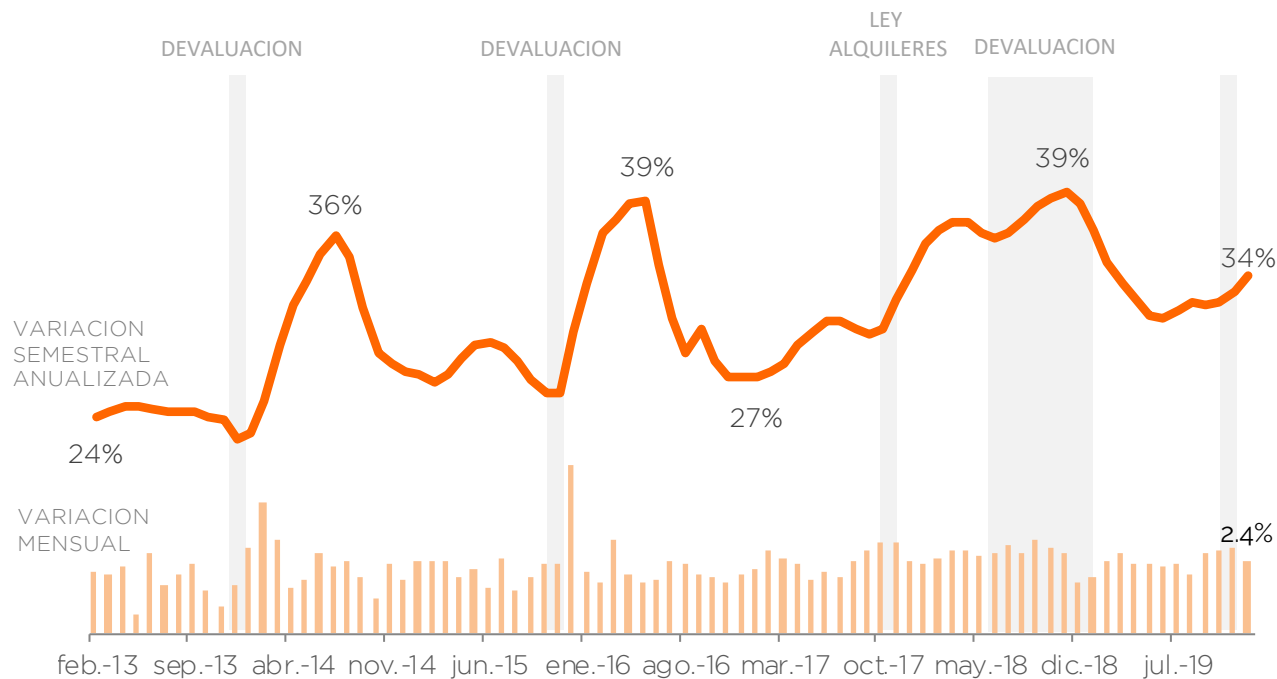
FUENTE: INDEC. DIC 19 ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 2.4% en el mes y se ubica en \$ 17.792 por mes. En 2019 el incremento fue de 32.8%. Es el segundo año donde el alquiler ajusta menos que la inflación. La dinámica salarial marca un limite a la velocidad de ajuste del alquiler.

ALQUILER

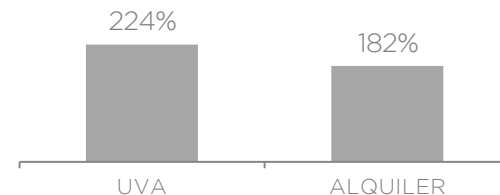
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

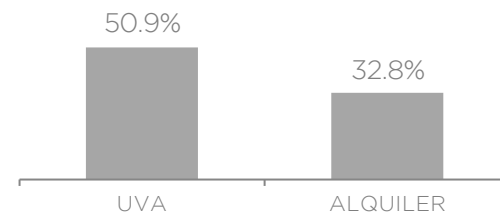


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



VARIACIÓN DURANTE 2019

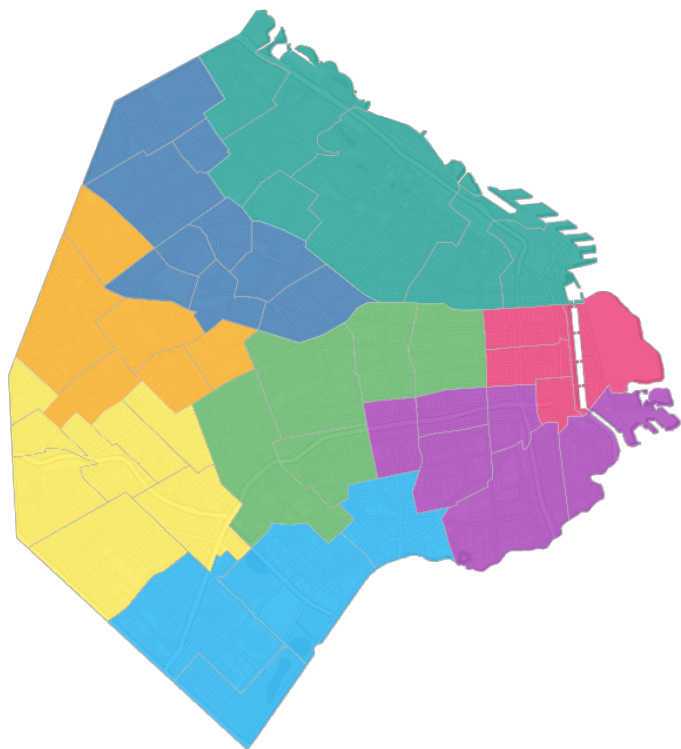


Alquileres aumentan 2.4% en el mes a una velocidad del 34% anual en los últimos 6 meses.

Cuotas de créditos UVA aumentan 50.9% en 2019, muy por encima del incremento de los alquileres de 32.8%

ALQUILER

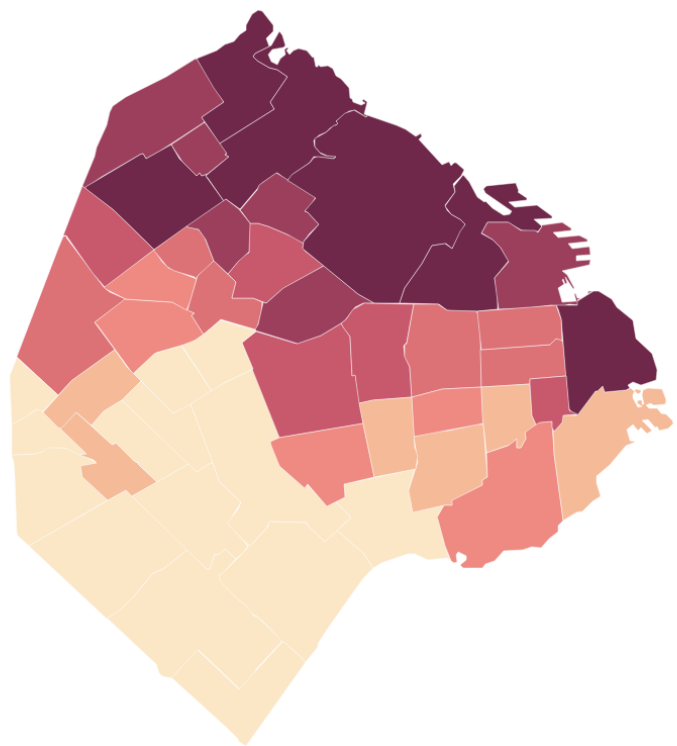
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



	REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
	CORREDOR NORTE	 20,727	2.6%	34%
	CORREDOR NOROESTE	 18,772	1.6%	35%
	MEDIA BUENOS AIRES	 17,792	2.4%	33%
	MACROCENTRO	 17,790	2.8%	32%
	NOROESTE	 17,014	2.8%	33%
	EJE CENTRAL	 16,824	2.5%	31%
	SUR ESTE	 15,922	2.0%	32%
	OESTE	 14,817	2.4%	31%
	SUR	S/D		

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

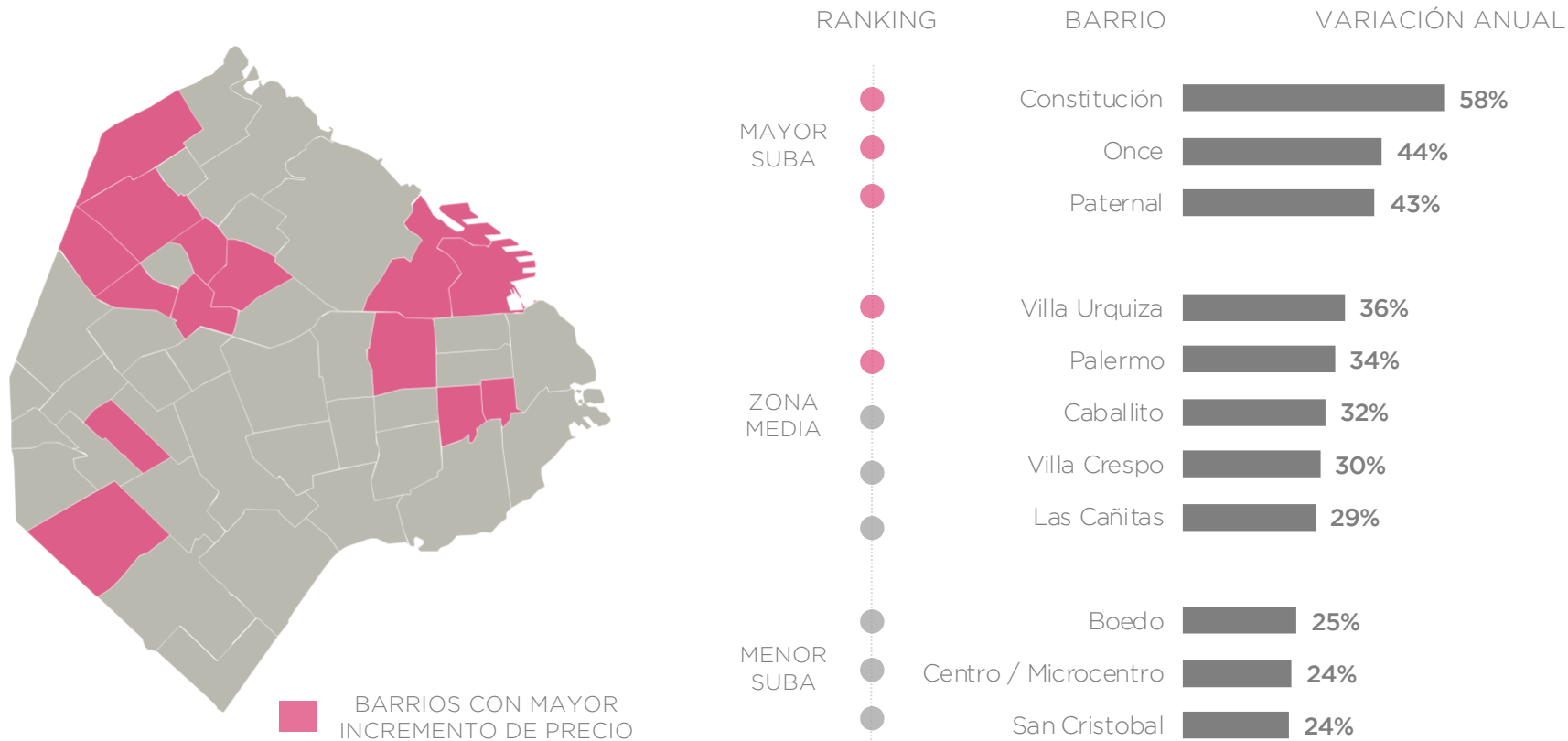


RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	Puerto Madero	31,026
	Palermo	22,410
	Las Cañitas	22,247
ZONA MEDIA	Colegiales	19,198
	Almagro	17,988
	Balvanera	17,626
	Abasto	17,439
	San Cristobal	16,356
	Floresta	14,988
MENOR PRECIO	Flores	14,906
	Liniers	14,672

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 16.300 y 19.200 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Constitución es el barrio con mayor incremento interanual. Once, Paternal, Saavedra, Villa Urquiza suben por encima del promedio

03

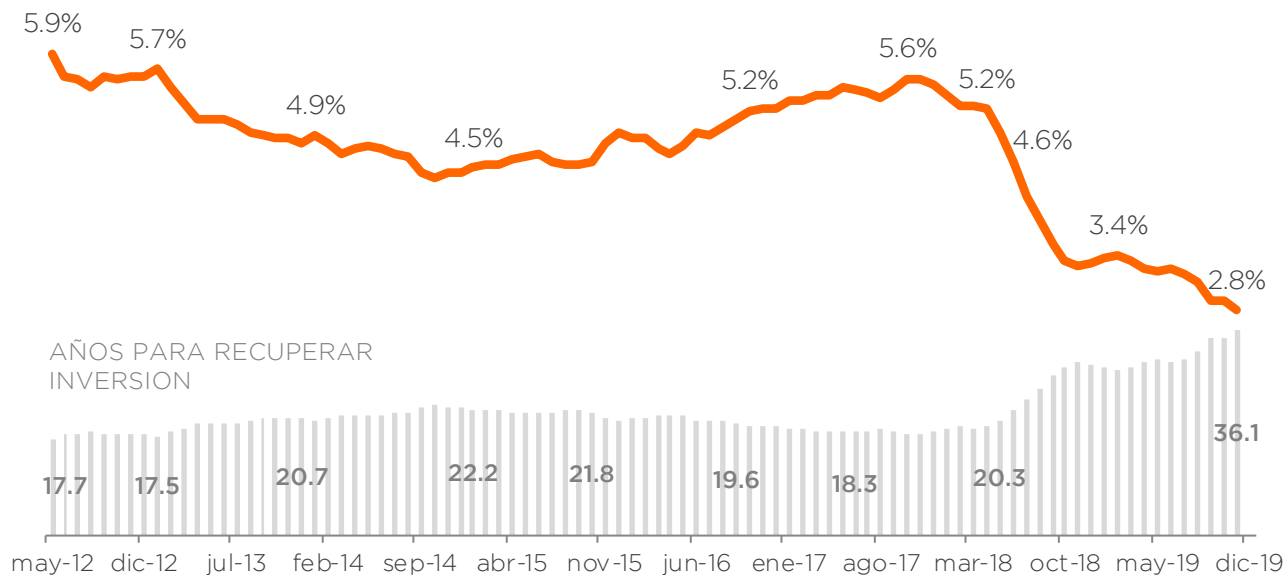
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

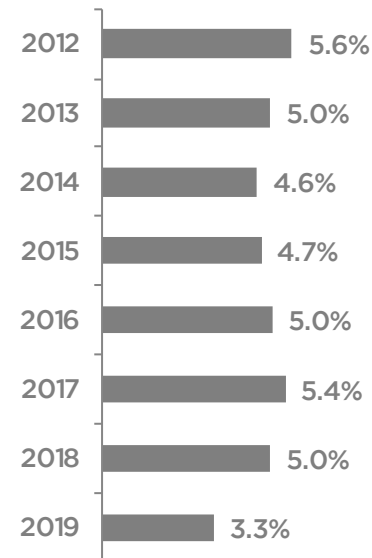
RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL.



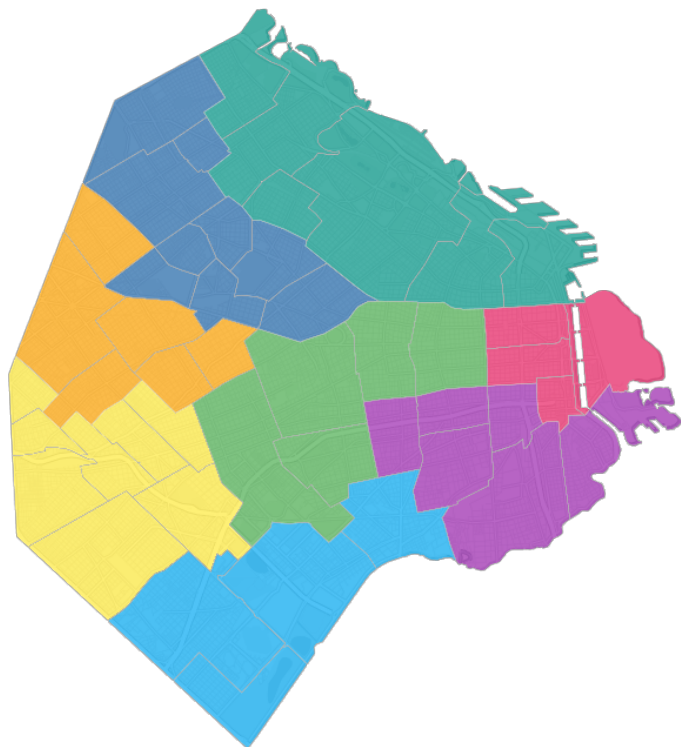
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 2.8%, mínimo histórico. Luego de la devaluación de 2018 el alquiler medido en dólares se mantiene bajo en relación al precio de las propiedades. Se necesitan 36.1 años de alquiler para recuperar la inversión, 19% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

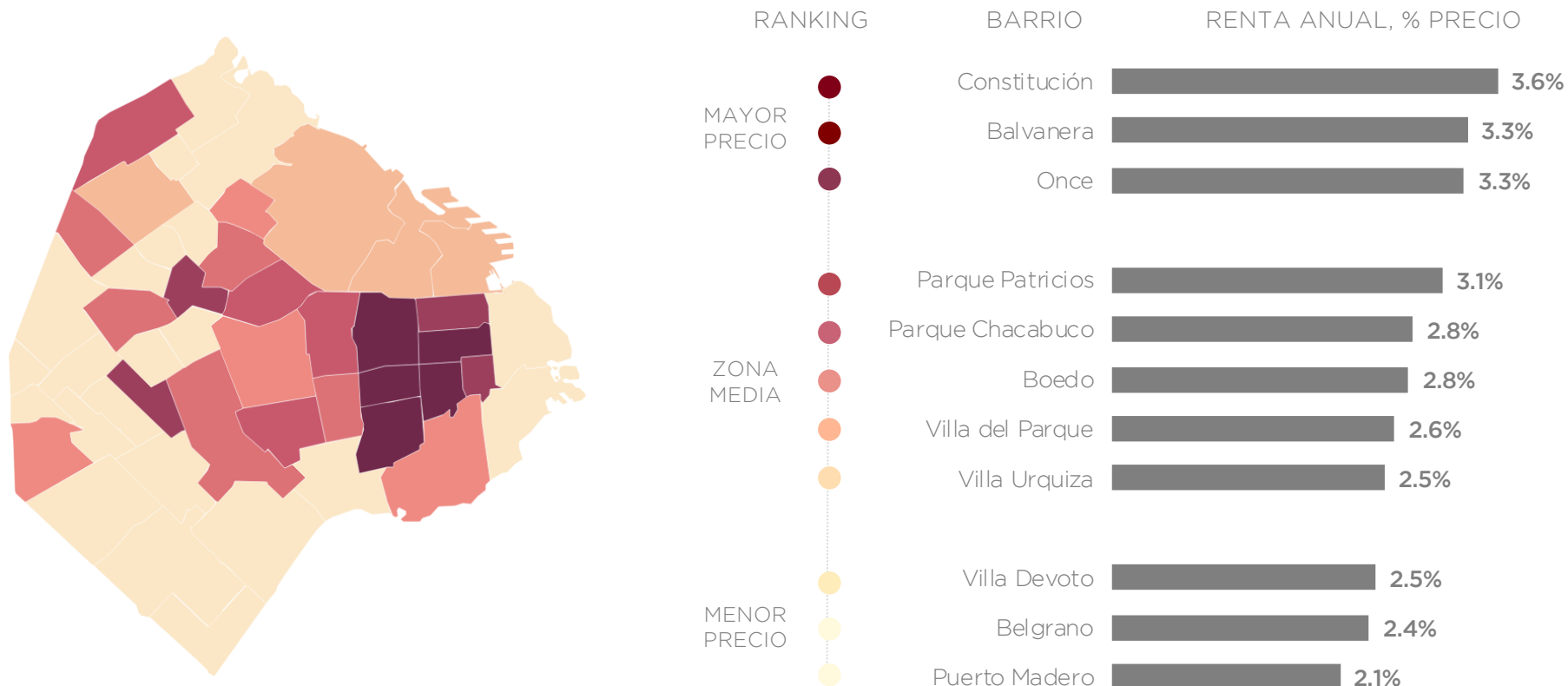
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	RENTA ANUAL, %PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	12 MESES
	MACROCENTRO	 3.2%	↑	↓
	SUR ESTE	 3.0%	↑	↓
	EJE CENTRAL	 2.8%	=	↓
	OESTE	 2.8%	↓	↓
	MEDIA BUENOS AIRES	 2.8%	↓	↓
	NOROESTE	 2.7%	↓	↓
	CORREDOR NOROESTE	 2.6%	↓	↓
	CORREDOR NORTE	 2.6%	↓	↓
	SUR	S/D		

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



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