



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
BUENOS AIRES. ENERO 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

BAJA DE PRECIO MENSUAL, 0.2%

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.495 usd/m², registrando una baja de 0.2% respecto al mes pasado.

Enero es el decimo primer mes consecutivo con retroceso de precio acumulando un baja de 2.5% desde el precio máximo.

El costo de construcción medido en dólares se ubica en nuevos mínimos, 30% por debajo del promedio 2012-2019.

ALQUILER

INCREMENTO DE 2.8% EN EL MES

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$18.290 por mes, sube 2.8% en el mes. La dinámica de incremento se mantiene por debajo de la inflación y del ajuste de la UVA.

El corredor norte es la región con mayor incremento de precio, +3.2% en el mes.

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 16.700 y 19.700 pesos por mes

RENTABILIDAD

2.7% BRUTO ANUAL. BAJANDO

Relación alquiler/precio se ubica en 2.7%, mínimo histórico. La aparición de múltiples tipos de cambio vuelve a disminuir el alquiler medido en dólares.

Actualmente se necesitan 37.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 24% 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



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN ZONAPROP.COM



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



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 2.495 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.494 USD/M2

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

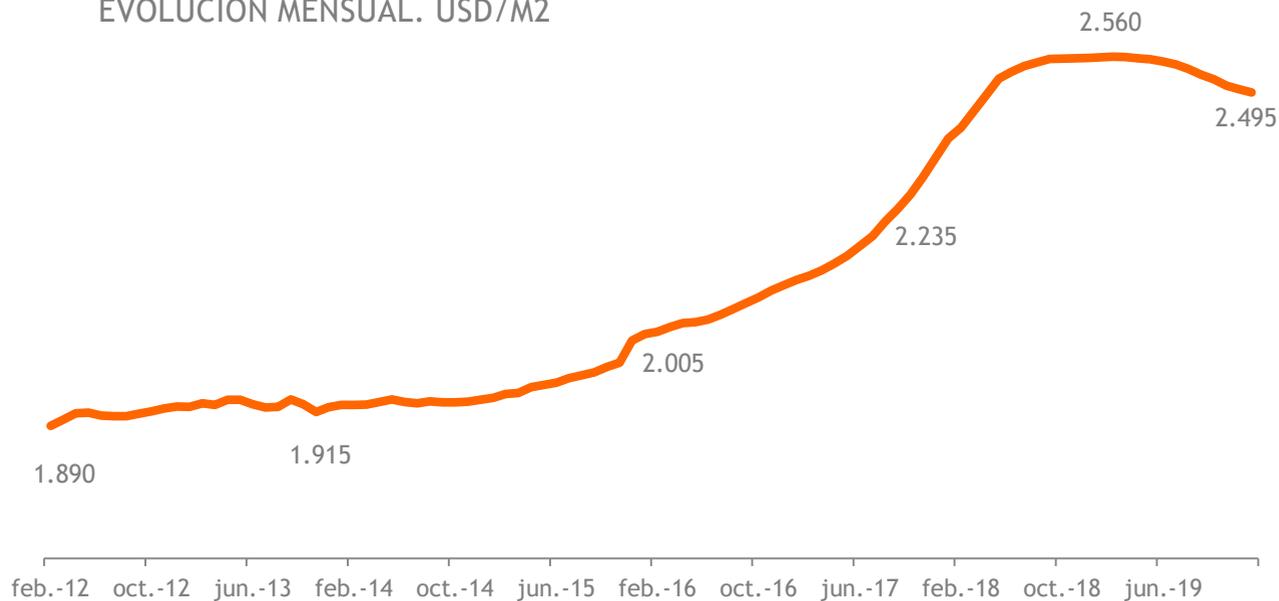
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 183 mil dólares.

VENTA

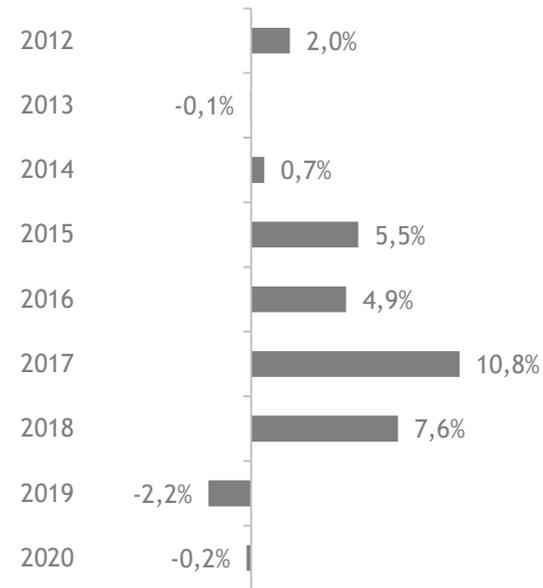
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



Precio medio se ubica en USD 2.495 por m2, 0.2% por debajo del mes previo.

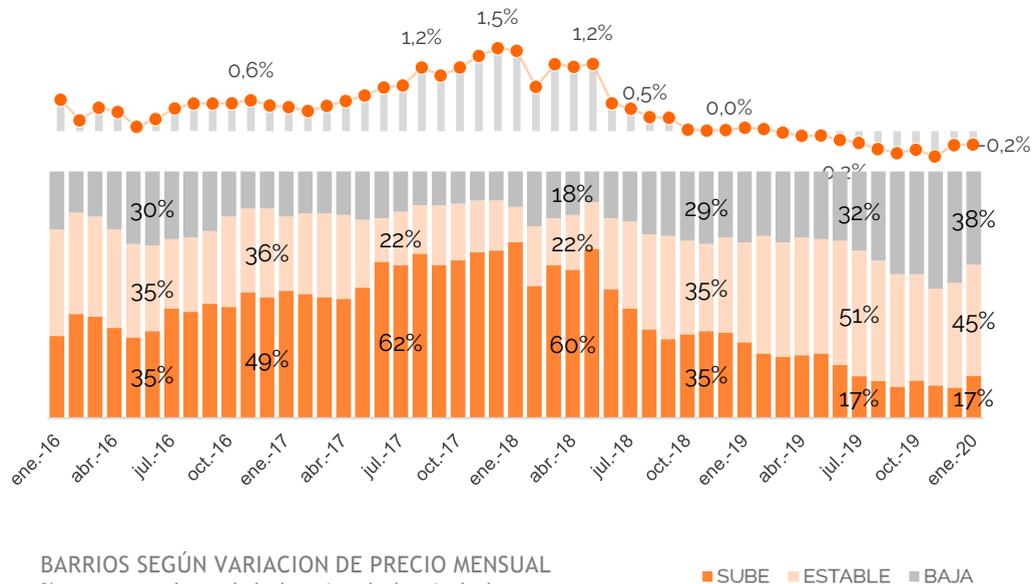
Enero es el decimo primer mes consecutivo con baja de precio, acumulando en ese periodo una caída de 2.5%.

VENTA

PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD



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

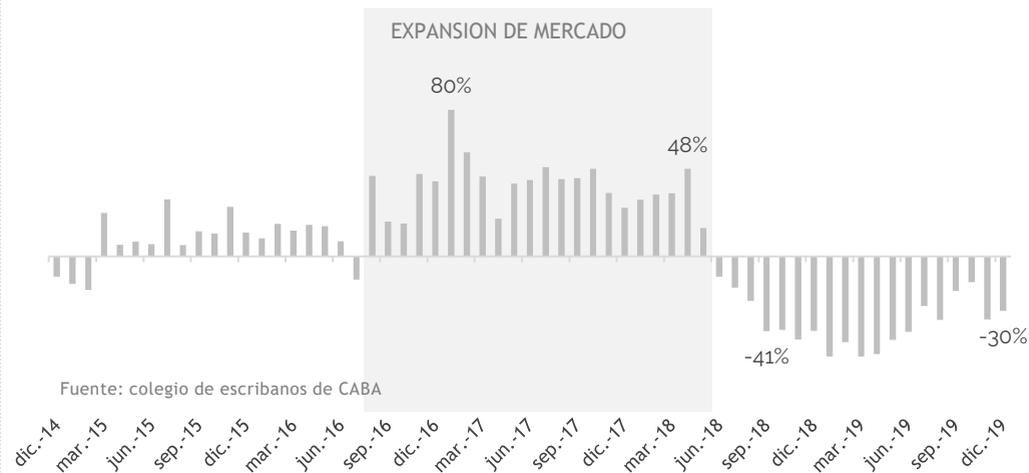


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ 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



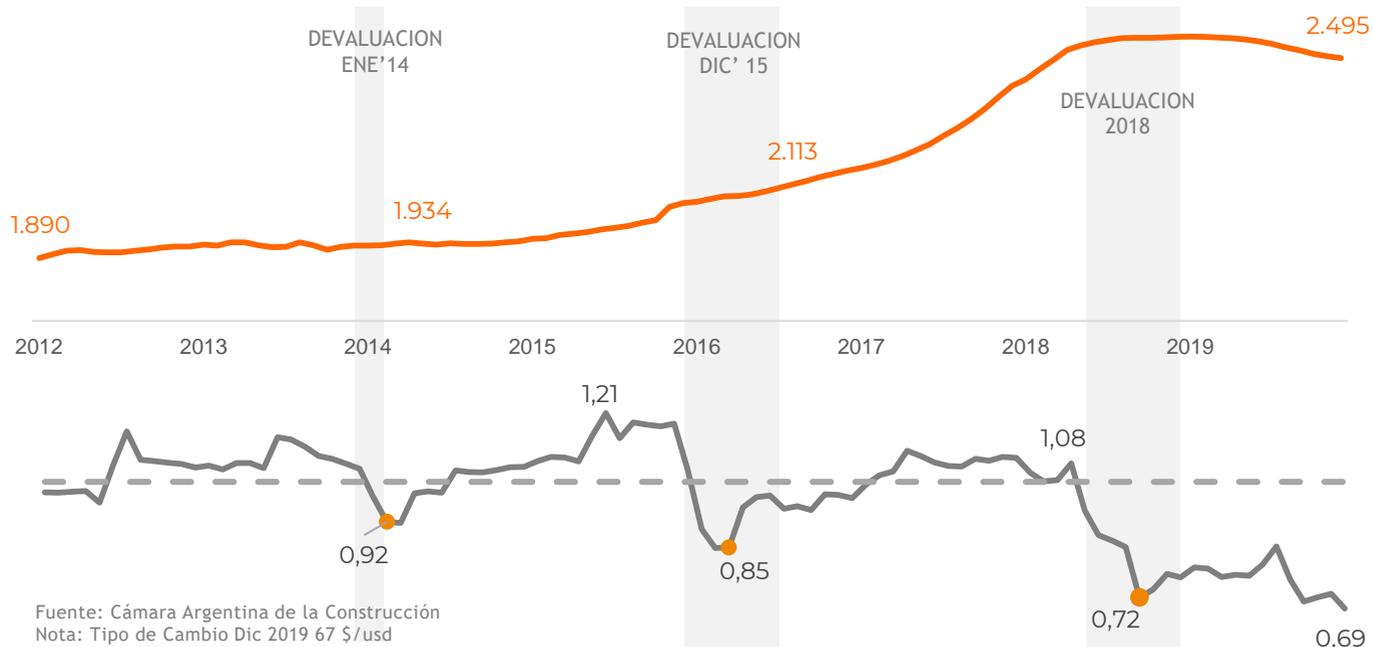
Fuente: colegio de escribanos de CABA

Las operaciones de compra venta en la Ciudad registraron fuerte incremento desde Ago '16 hasta Jun'18. Desde entonces el mercado se contrae. En Dic '19 se realizaron 30% menos transacciones que hace un año atrás.

VENTA

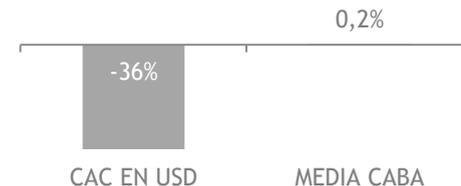
PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



ULTIMO TRIMESTRE

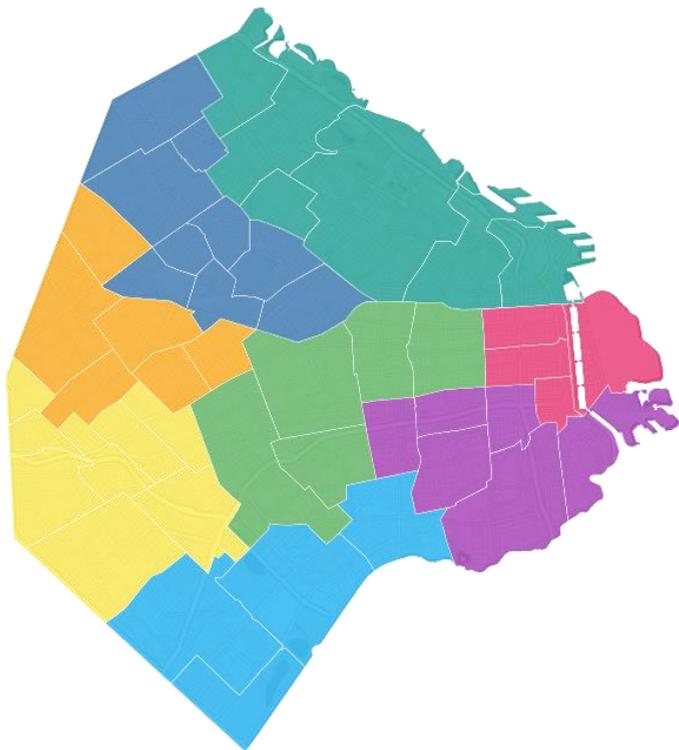


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 36% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se mantiene en sus valores mas bajos desde 2012.

VENTA

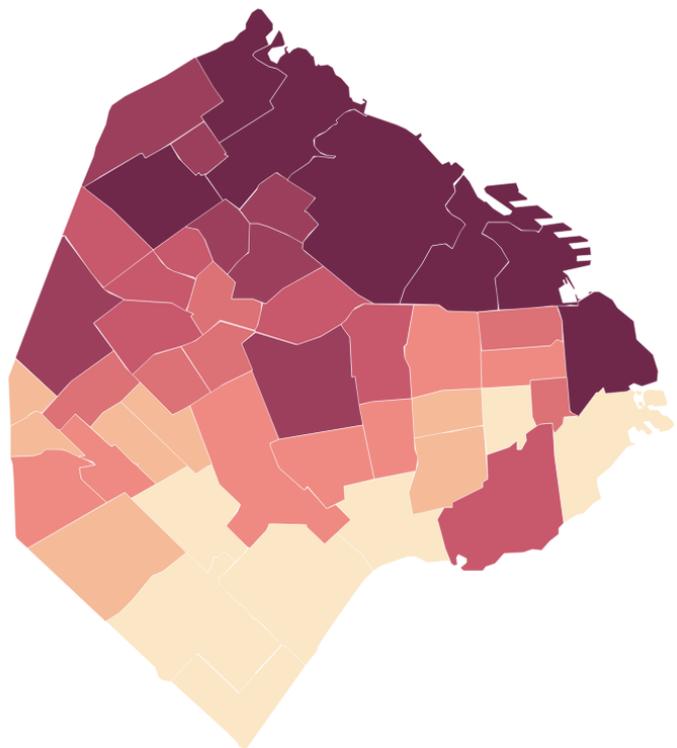
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



| REGIÓN | USD/M2 | VALORACIÓN | |
|---|---|------------|----------|
| | | MES | 12 MESES |
|  CORREDOR NORTE |  3.236 | -0.3% | -2.5% |
|  CORREDOR NOROESTE |  2.712 | -0.4% | -2.7% |
|  MEDIA BUENOS AIRES |  2.495 | -0.2% | -2.5% |
|  NOROESTE |  2.450 | -0.1% | -3.8% |
|  MACROCENTRO |  2.356 | -0.2% | -2.1% |
|  EJE CENTRAL |  2.325 | -0.2% | -2.8% |
|  SUR ESTE |  2.077 | -0.3% | -2.4% |
|  OESTE |  2.039 | 0.4% | -0.8% |
|  SUR |  1.201 | -13% | -0.6% |

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

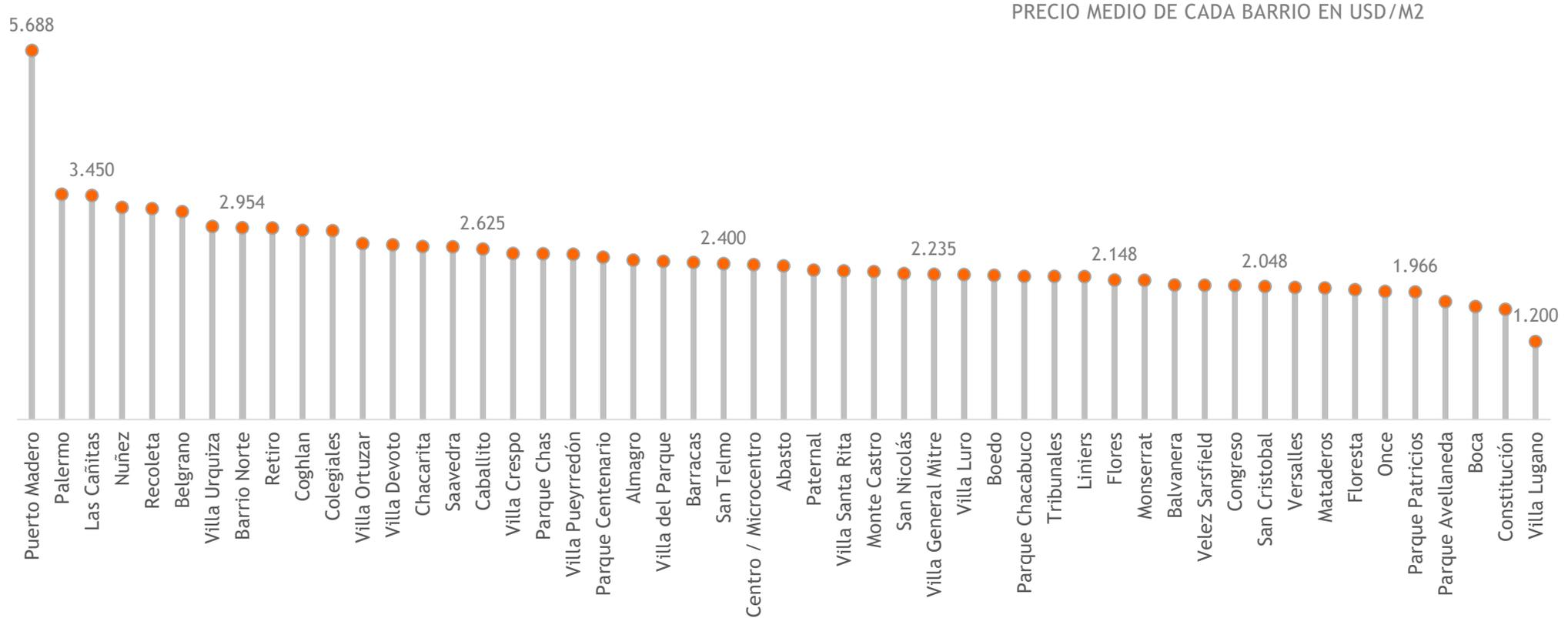


| | RANKING | BARRIO | USD/M2 |
|--------------|---------|---------------------|--------|
| MAYOR PRECIO | ● | Puerto Madero | 5.688 |
| | ● | Palermo | 3.469 |
| | ● | Las Cañitas | 3.450 |
| ZONA MEDIA | ● | Villa Devoto | 2.688 |
| | ● | Parque Centenario | 2.499 |
| | ● | Abasto | 2.364 |
| | ● | Villa General Mitre | 2.235 |
| | ● | Montserrat | 2.142 |
| | ● | Boca | 1.739 |
| MENOR PRECIO | ● | Constitución | 1.697 |
| | ● | Villa Lugano | 1.200 |

Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.688 y mínimo en Villa Lugano USD 1.200

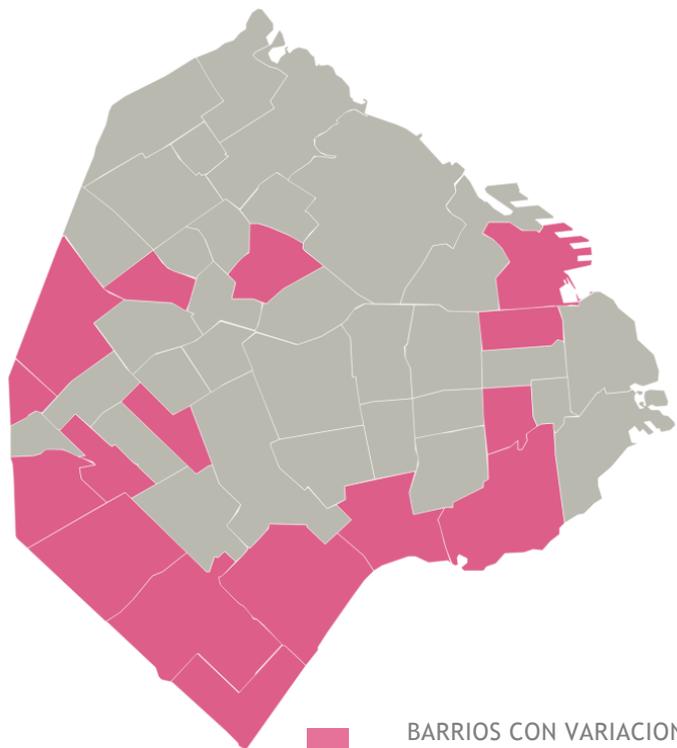
VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



| RANKING | BARRIO | VARIACIÓN 12 MESES |
|------------|------------------|--------------------|
| MAYOR SUBA | Mataderos | 1% |
| | Floresta | 0% |
| | San Nicolás | -1% |
| ZONA MEDIA | Villa Devoto | -1% |
| | Villa Urquiza | -2% |
| | Coghlan | -2% |
| | Boca | -3% |
| | Congreso | -4% |
| MAYOR BAJA | Villa Santa Rita | -5% |
| | Villa Pueyrredón | -6% |
| | Velez Sarsfield | -9% |

90% de los barrios registran baja de precio en 2019. Zona sur y 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

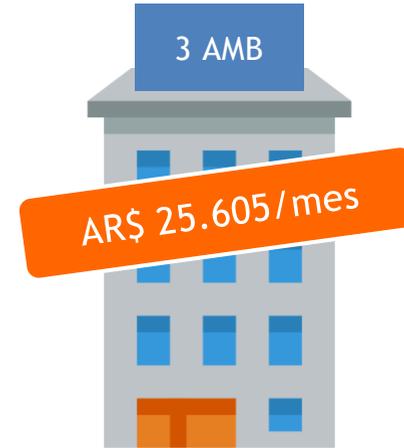
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 366 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 348 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 18.290 pesos por mes.

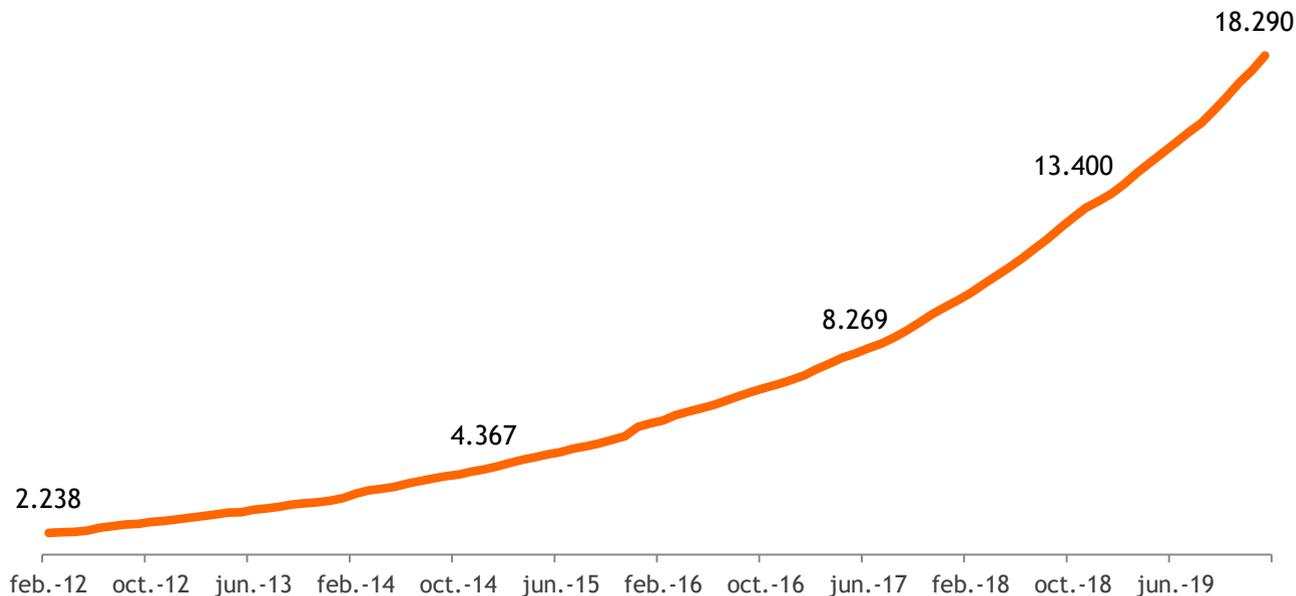
Los depts. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 25.605 pesos por mes.

ALQUILER

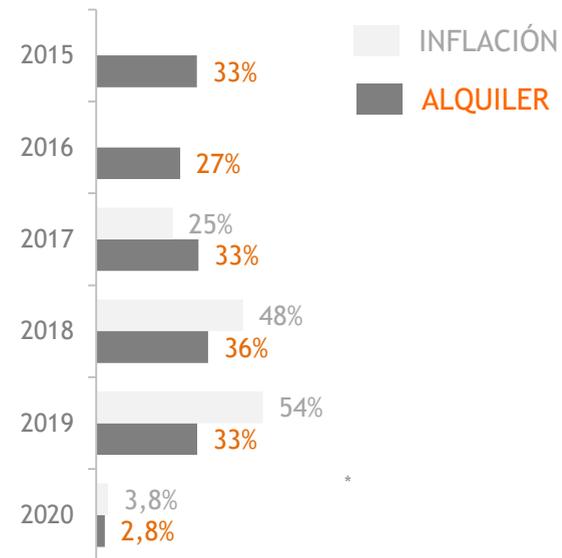
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



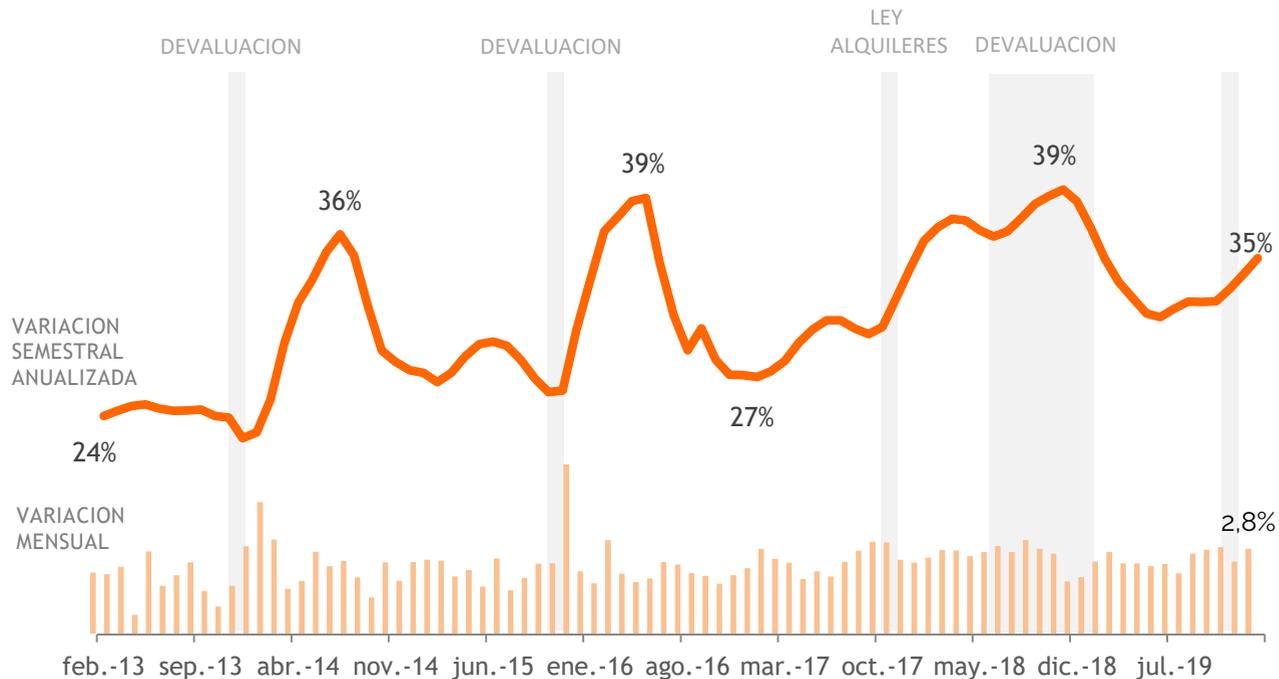
FUENTE: INDEC. DIC 19 ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 2.8% en el mes y se ubica en \$ 18.290 por mes. En 2019 el incremento fue de 33%. 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

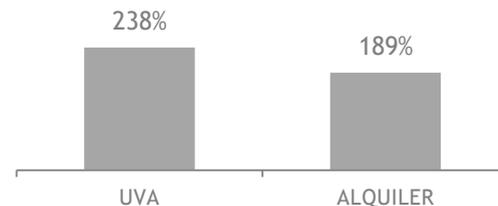
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

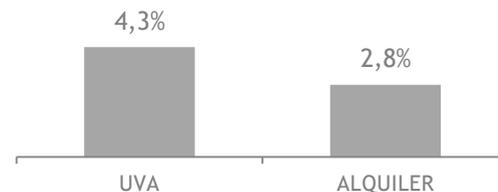


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



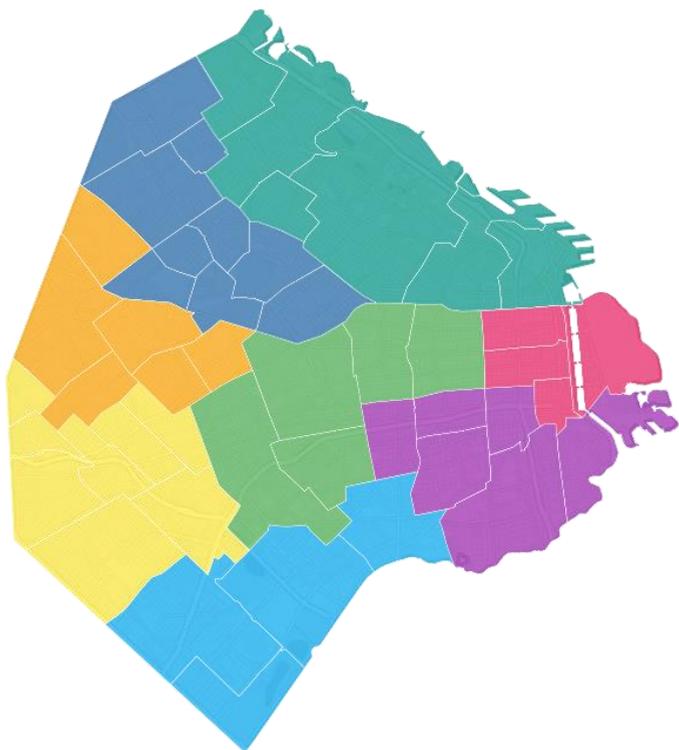
VARIACIÓN DURANTE 2020



Alquileres aumentan 2.8% en el mes a una velocidad del 35% anual en los últimos 6 meses.
Cuotas de créditos UVA aumentan 4.3% en el mes, por encima del incremento de los alquileres.

ALQUILER

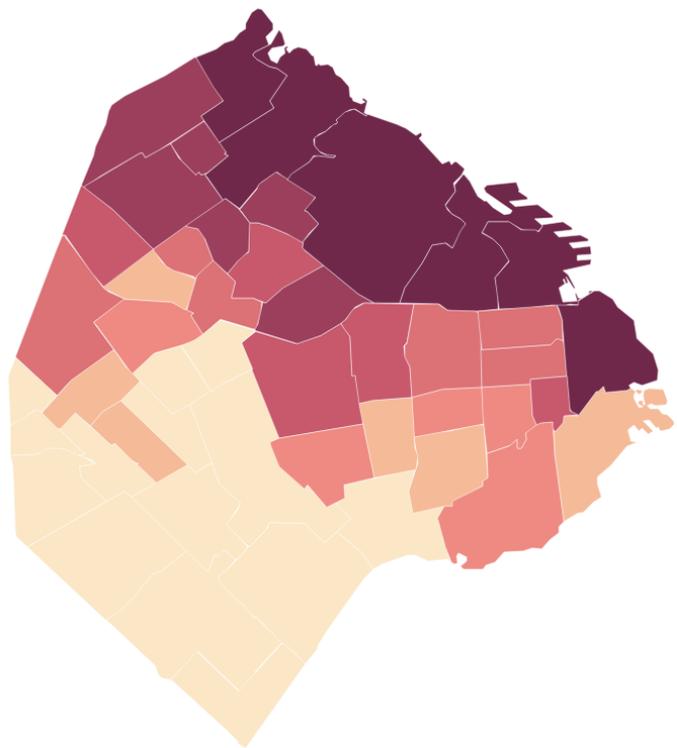
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



| REGIÓN | ARS/MES | VARIACIÓN | |
|--------------------|---------|-----------|----------|
| | | MES | 12 MESES |
| CORREDOR NORTE | 21.395 | 3.2% | 36% |
| CORREDOR NOROESTE | 19.133 | 19% | 34% |
| MEDIA BUENOS AIRES | 18.290 | 2.8% | 34% |
| MACROCENTRO | 18.108 | 18% | 32% |
| NOROESTE | 17.612 | 3.5% | 35% |
| EJE CENTRAL | 17.270 | 2.7% | 33% |
| SUR ESTE | 16.401 | 3.0% | 34% |
| OESTE | 15.234 | 2.8% | 31% |
| SUR | S/D | | |

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS

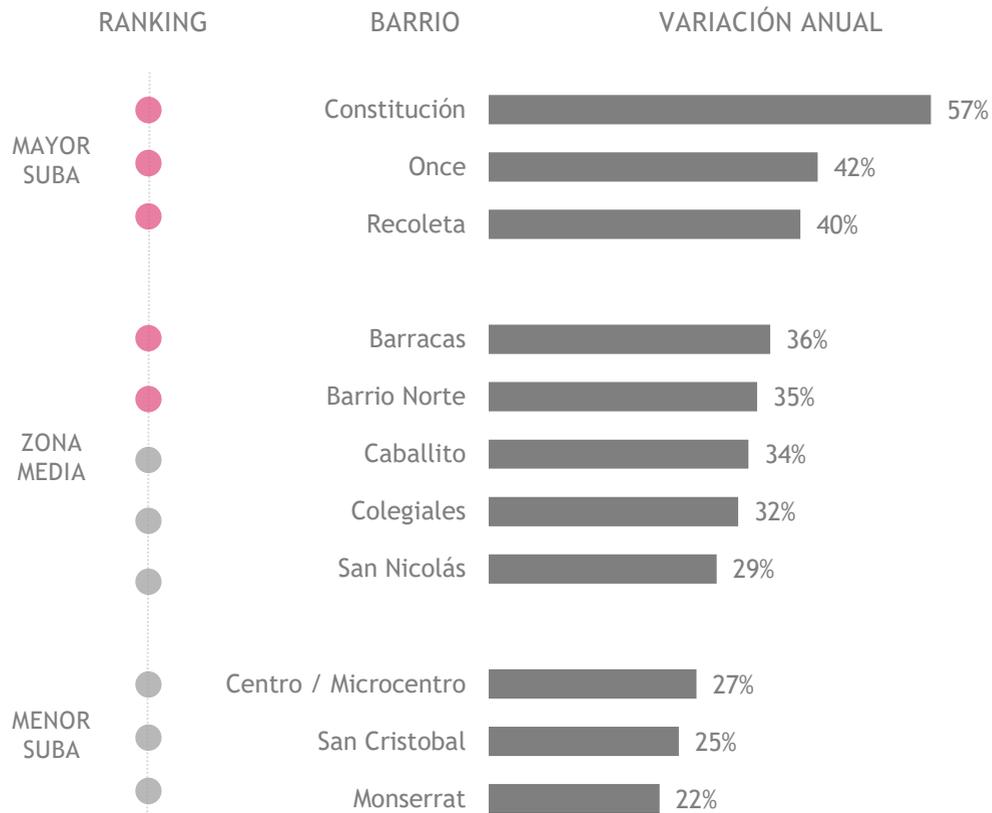
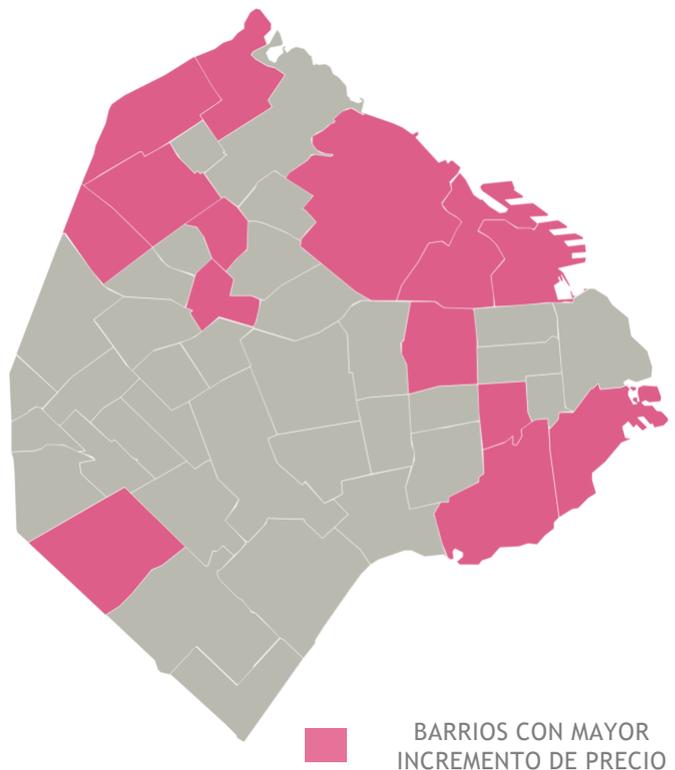


| | RANKING | BARRIO | ARS/MES |
|--------------|---------|----------------------|---------|
| MAYOR PRECIO | ● | Puerto Madero | 32.753 |
| | ● | Palermo | 23.197 |
| | ● | Las Cañitas | 22.523 |
| ZONA MEDIA | ● | Villa Urquiza | 19.776 |
| | ● | Villa Pueyrredón | 18.479 |
| | ● | Balvanera | 17.935 |
| | ● | Centro / Microcentro | 17.475 |
| | ● | San Cristobal | 16.756 |
| MENOR PRECIO | ● | Flores | 15.404 |
| | ● | Liniers | 15.269 |
| | ● | Floresta | 15.194 |

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 16.700 y 19.700 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Constitución es el barrio con mayor incremento interanual. Le siguen Once y Recoleta.

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

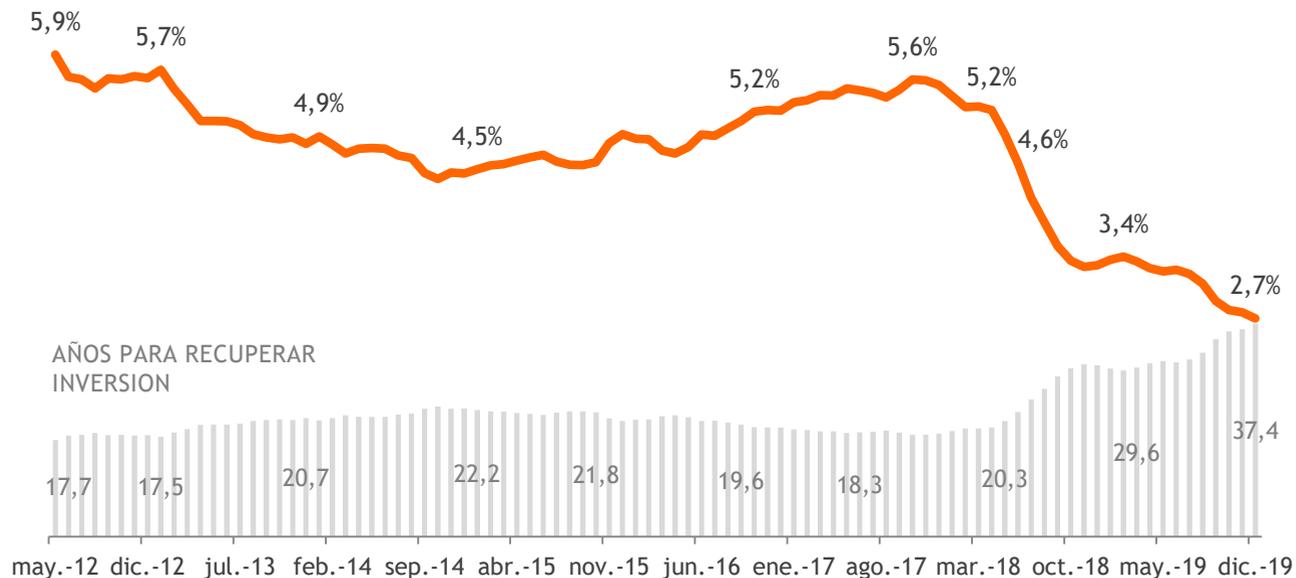
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

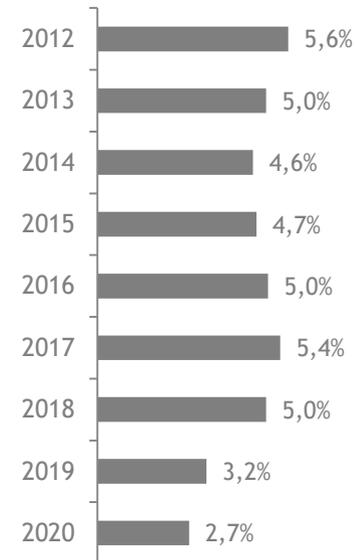
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL.

Nota: Tipo de Cambio Ene 2019 70 \$/usd



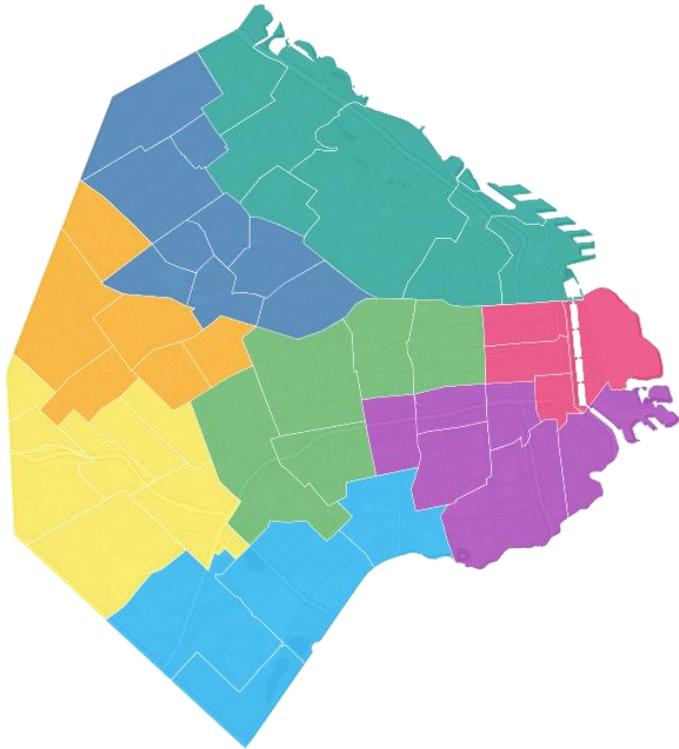
PROMEDIO ANUAL



Relación alquiler/precio se ubica en 2.7%, mínimo histórico. La aparición de múltiples tipos de cambio vuelve a disminuir el alquiler medido en dólares. Se necesitan 37.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 24% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

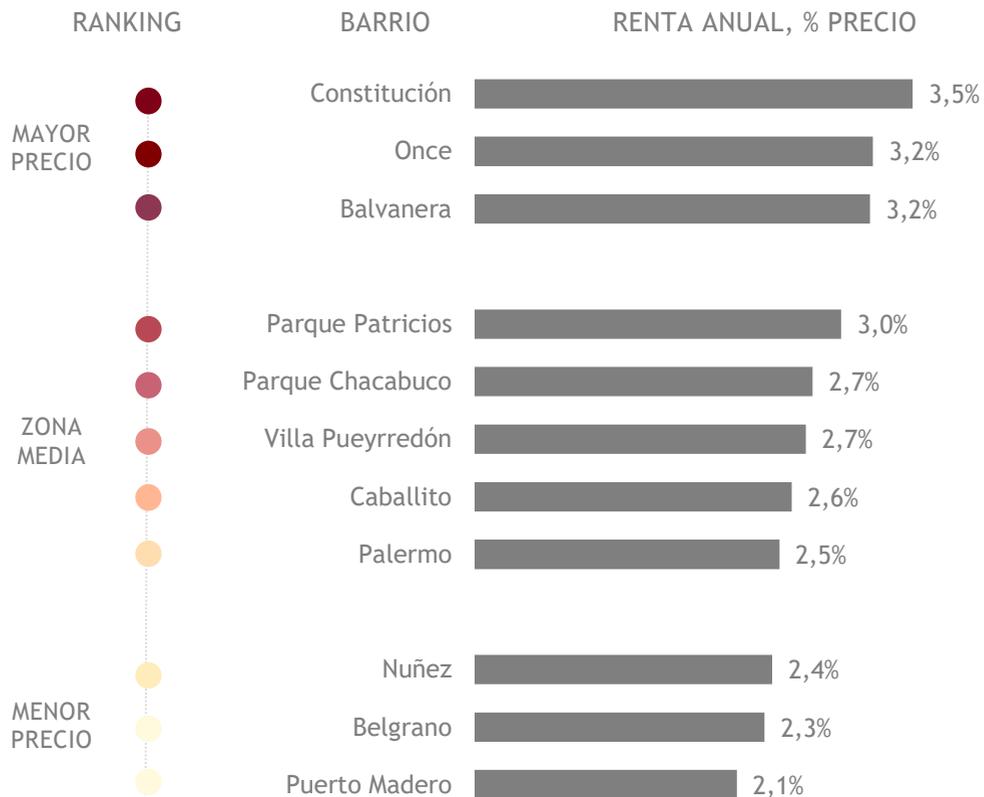
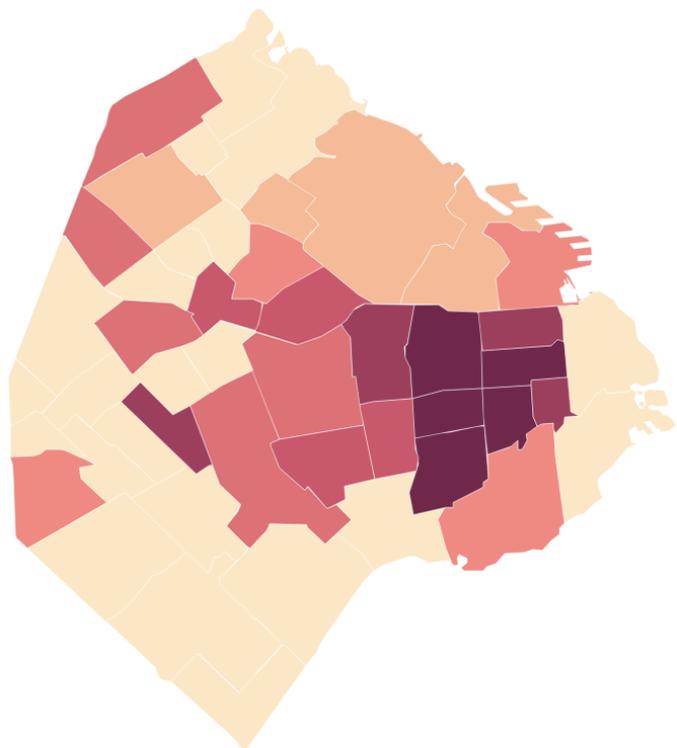
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



| REGIÓN | RENTA ANUAL, %PRECIO | VARIACIÓN | |
|--------------------|----------------------|-----------|----------|
| | | MES | 12 MESES |
| MACROCENTRO | 3,2% | = | ↓ |
| SUR ESTE | 2,9% | ↓ | ↓ |
| EJE CENTRAL | 2,7% | ↓ | ↓ |
| MEDIA BUENOS AIRES | 2,7% | ↓ | ↓ |
| OESTE | 2,7% | ↓ | ↓ |
| NOROESTE | 2,6% | ↓ | ↓ |
| CORREDOR NOROESTE | 2,5% | ↓ | ↓ |
| CORREDOR NORTE | 2,5% | ↓ | ↓ |
| SUR | S/D | | |

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



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