



# ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO  
BUENOS AIRES. MARZO 2020

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### BAJA DE PRECIO 0.5% EN 2020

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.488 usd/m<sup>2</sup>, registrando una baja de 0.2% respecto al mes pasado.

En Feb'19 se inicia la caída de precio que a la actualidad acumula disminución de 2.8%.

El costo de construcción medido en dólares se ubica en nuevos mínimos, 33% por debajo del promedio 2012-2019.

90% de los barrios registran baja de precio en 2020. Velez Sarsfield y Villa Ortuzar son las zonas con mayor baja de precio interanual

### ALQUILER

#### INCREMENTO DE 3.0% EN EL MES

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$ 19.410 por mes, sube 3.0% en el mes. La dinámica de incremento se mantiene por debajo del ajuste de la UVA.

En 2019 el incremento del alquiler fue de 33%. En 2020 acumula suba de 9.1%.

Puerto Madero, Villa Crespo y Palermo son los barrios con mayor incremento interanual.

### RENTABILIDAD

#### 2.5% BRUTO ANUAL. BAJANDO

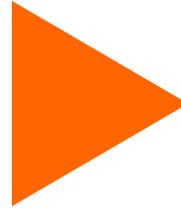
Relación alquiler/precio sigue en descenso consecuencia de las dinámicas de los múltiples tipos de cambio de referencia. Actualmente el retorno bruto anual se ubica en 2.5% nuevo mínimo histórico.

Se necesitan 40.2 años de alquiler para recuperar la inversión, 38% más que un año atrás.

Constitución, Balvanera y Monserrat se mantiene como los mejores barrios para inversores que buscan renta, con un retorno cercano al 3.0% anual.

# 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

# 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 2.488 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.488 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 130 mil dólares.

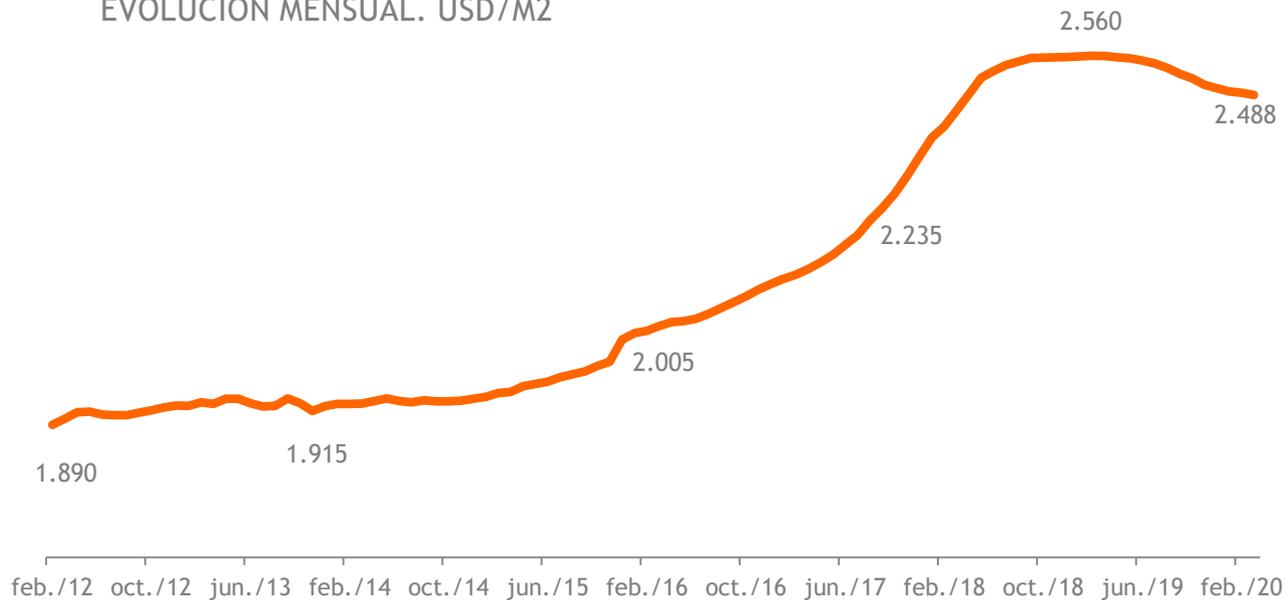
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 182 mil dólares.

# VENTA

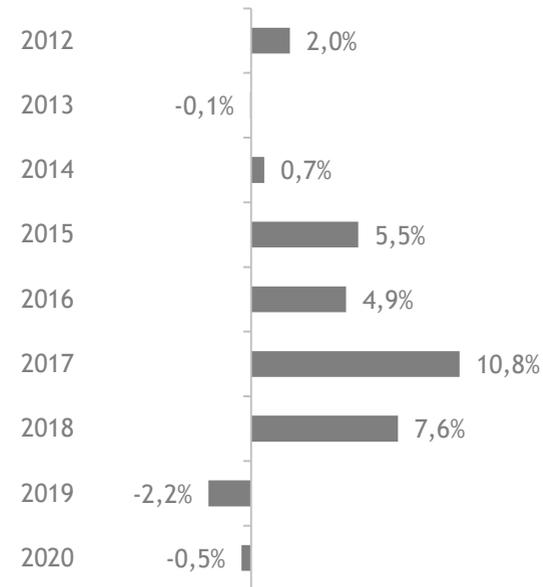
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



### EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



### VARIACIÓN ANUAL



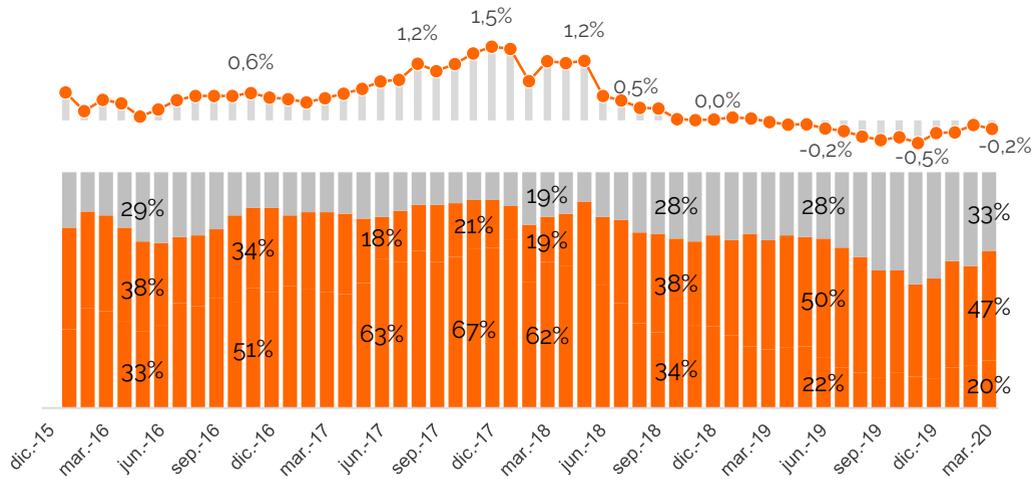
Precio medio se ubica en USD 2.488 por m2, 0.2% por debajo del mes previo.

En Feb'19 se inicia la caída de precio que a la actualidad acumula disminución de 2.8%.

# VENTA

## PRECIO MEDIO Y CANTIDAD DE OPERACIONES EN LA CIUDAD

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

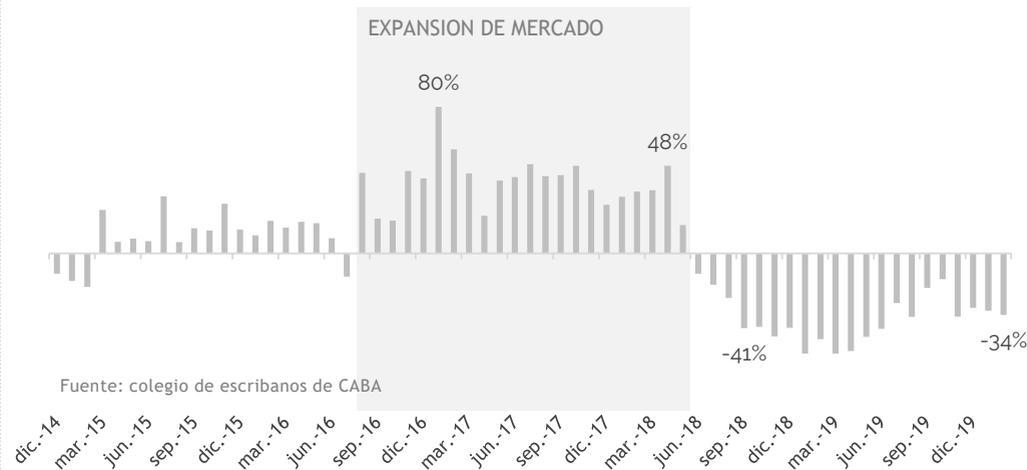


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL  
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ ESTABLE ■ BAJA

En junio '18 el 69% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 80% de los barrios registran disminución o estancamiento de precio.

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



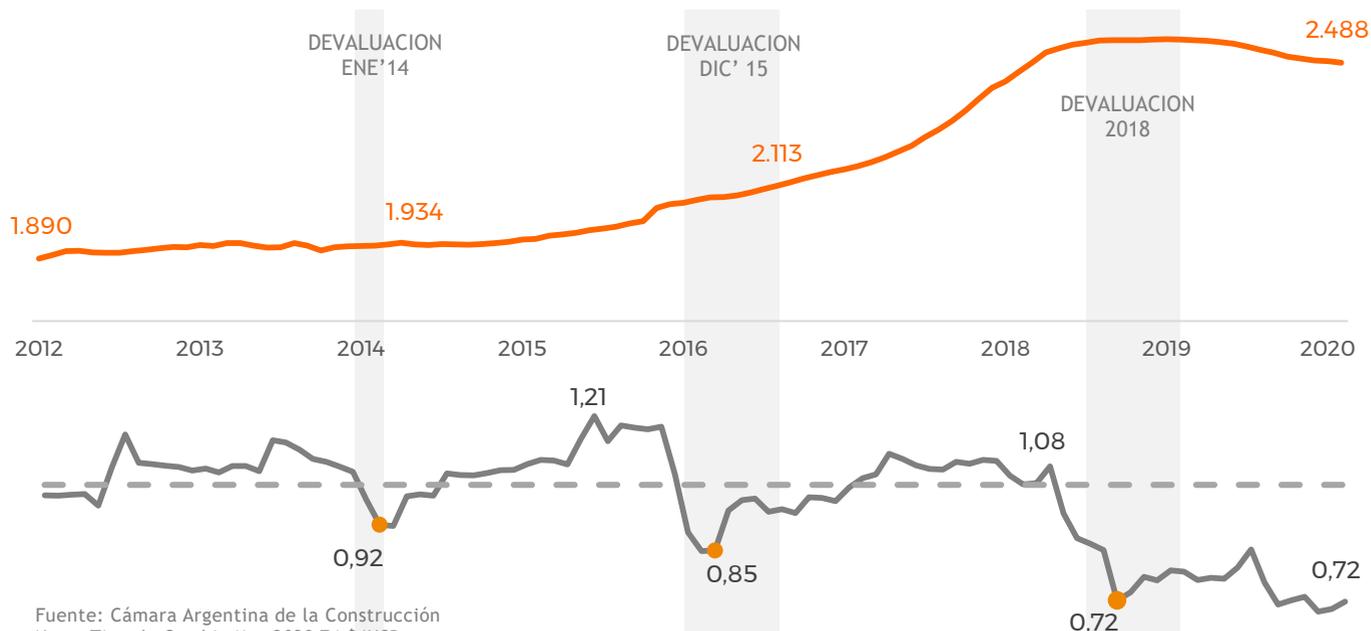
Fuente: colegio de escribanos de CABA

Las operaciones de compra venta en la Ciudad registraron fuerte incremento desde Ago '16 hasta Jun'18. Desde entonces el mercado se contrae. En Feb '20 se realizaron 34% 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

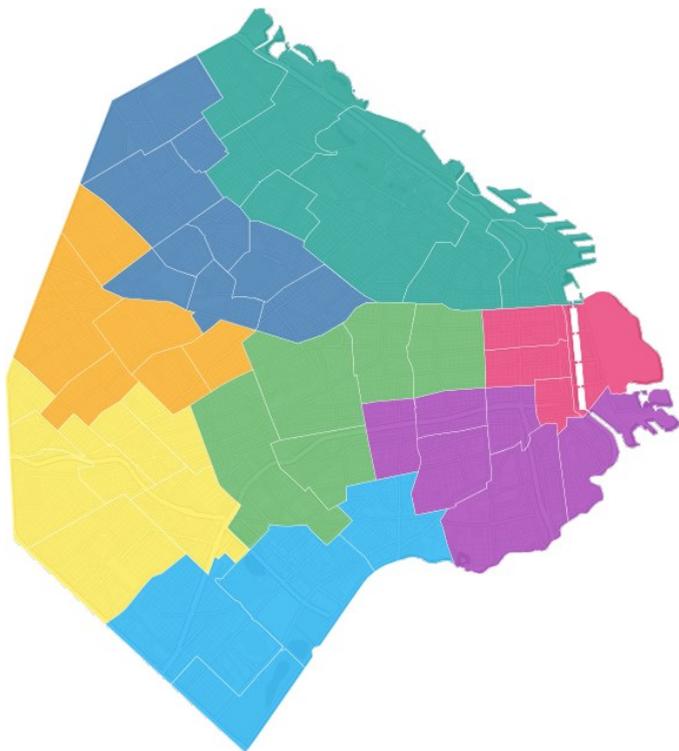


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 33% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se mantiene en sus valores mas bajos desde 2012.

# VENTA

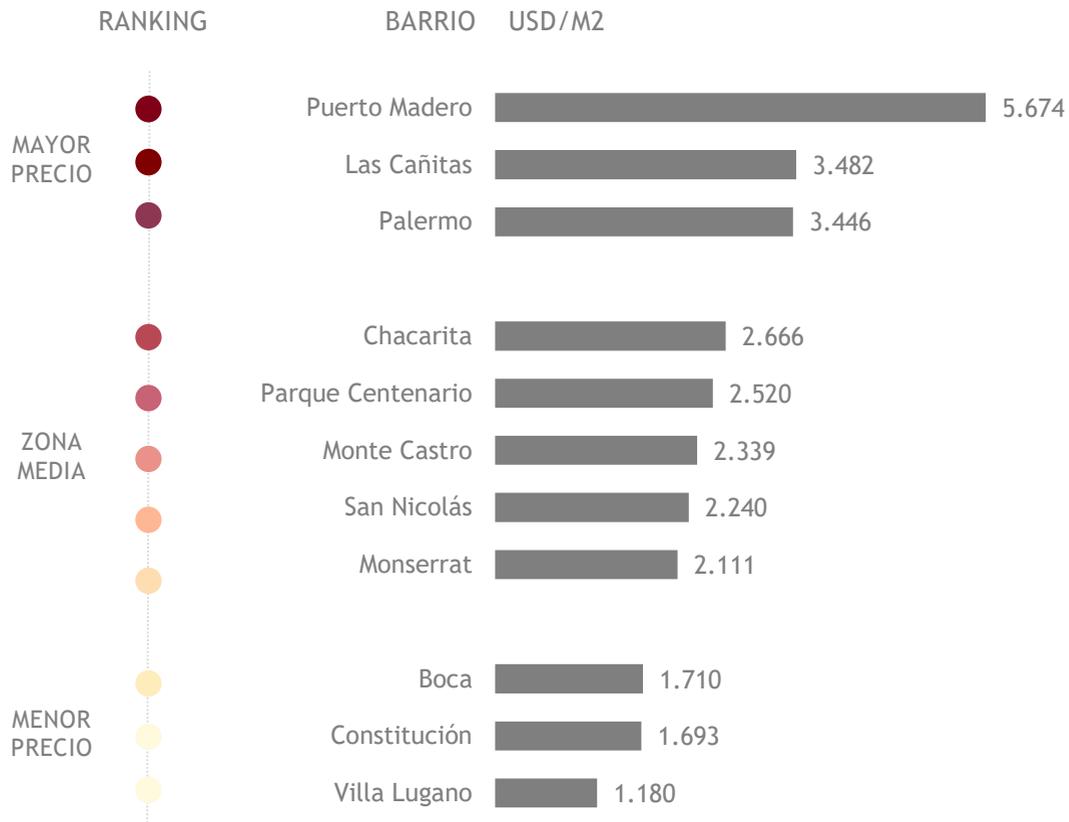
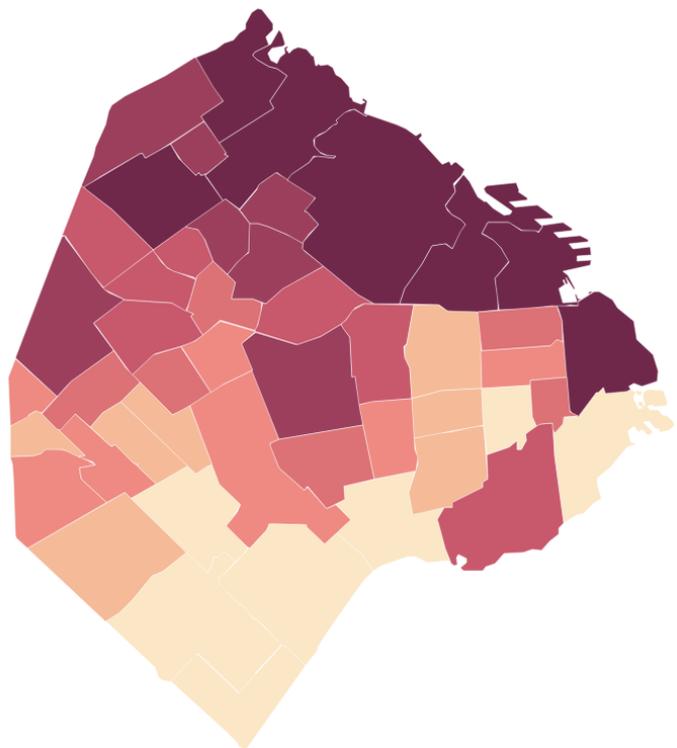
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN	
		MES	12 MESES
 CORREDOR NORTE	 3.217	-0.4%	-3.1%
 CORREDOR NOROESTE	 2.701	-0.3%	-2.9%
 MEDIA BUENOS AIRES	 2.488	-0.2%	-2.8%
 NOROESTE	 2.446	-0.1%	-2.9%
 MACROCENTRO	 2.351	-0.2%	-2.6%
 EJE CENTRAL	 2.326	0.1%	-2.9%
 SUR ESTE	 2.076	-0.2%	-3.3%
 OESTE	 2.052	0.3%	-0.5%
 SUR	 1.178	-10%	-3.0%

# VENTA

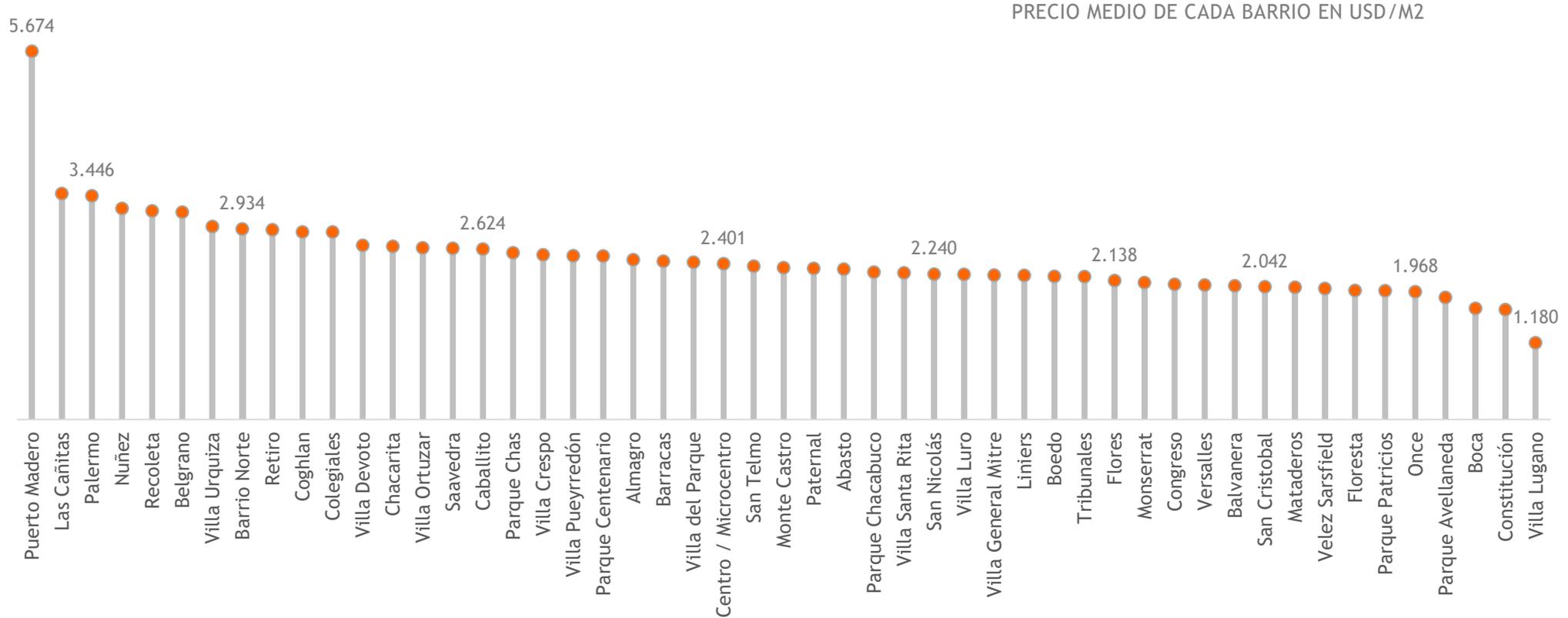
## HEAT MAP DE PRECIOS



Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.674 y mínimo en Villa Lugano USD 1.180

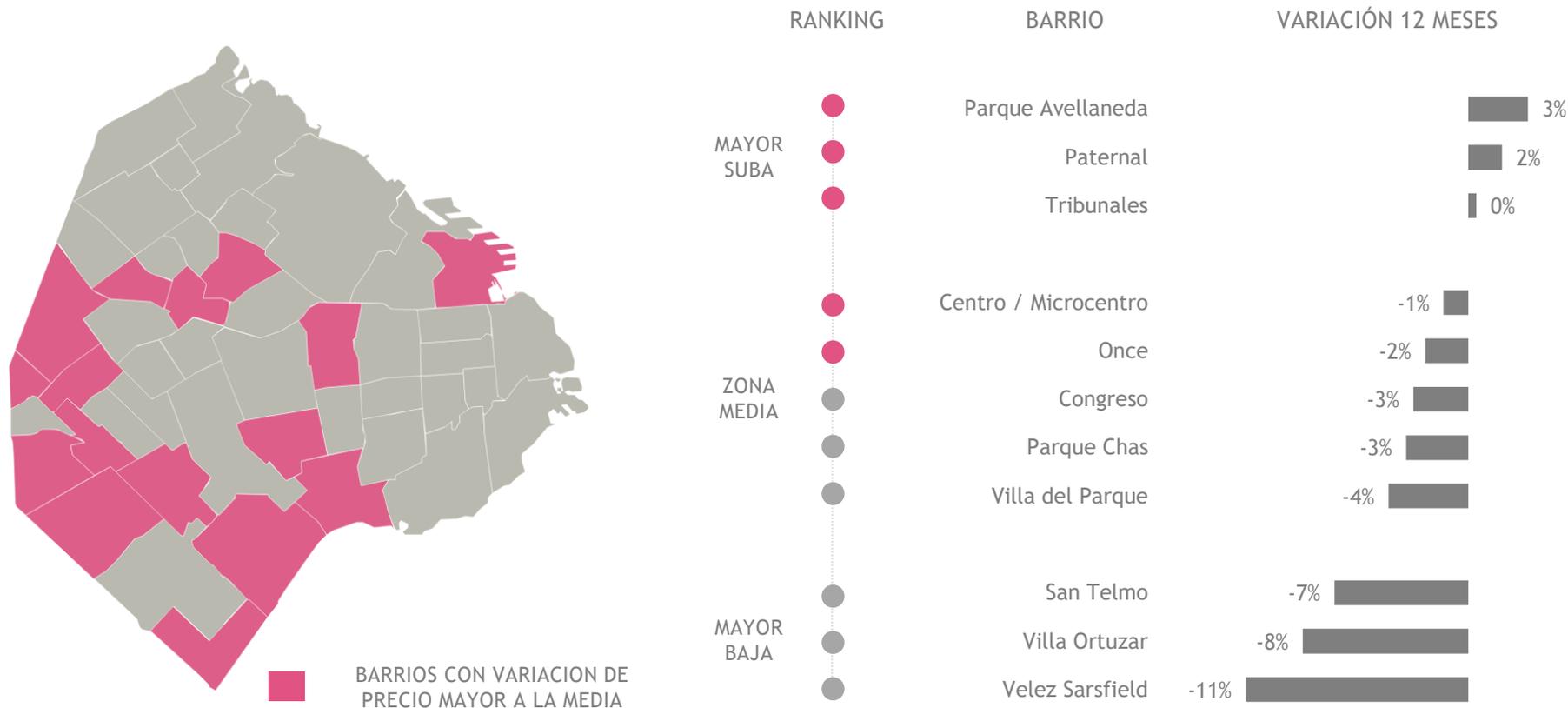
# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



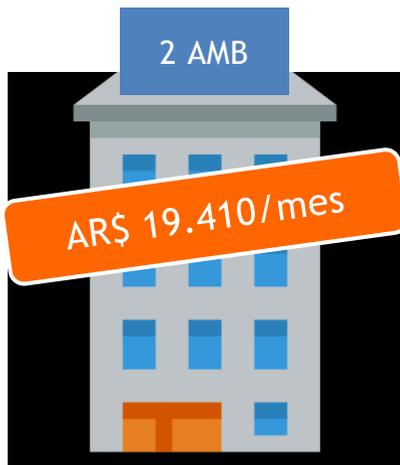
90% de los barrios registran baja de precio en 2020. Velez Sarsfield y Villa Ortuzar son las zonas con mayor baja de precio interanual

# PRECIOS ALQUILER

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta

# ALQUILER

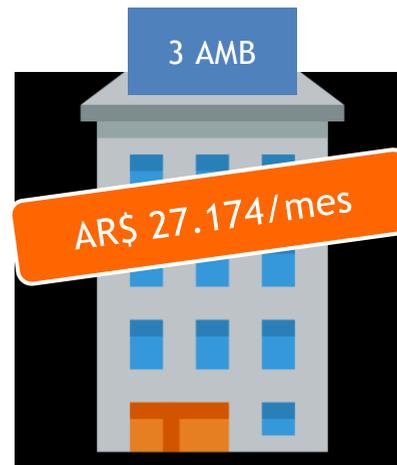
## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUP. CUBIERTA 50 M2, DOS AMBIENTES

BALCÓN 5 M2

PRECIO 388 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 370 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 19.410 pesos por mes.

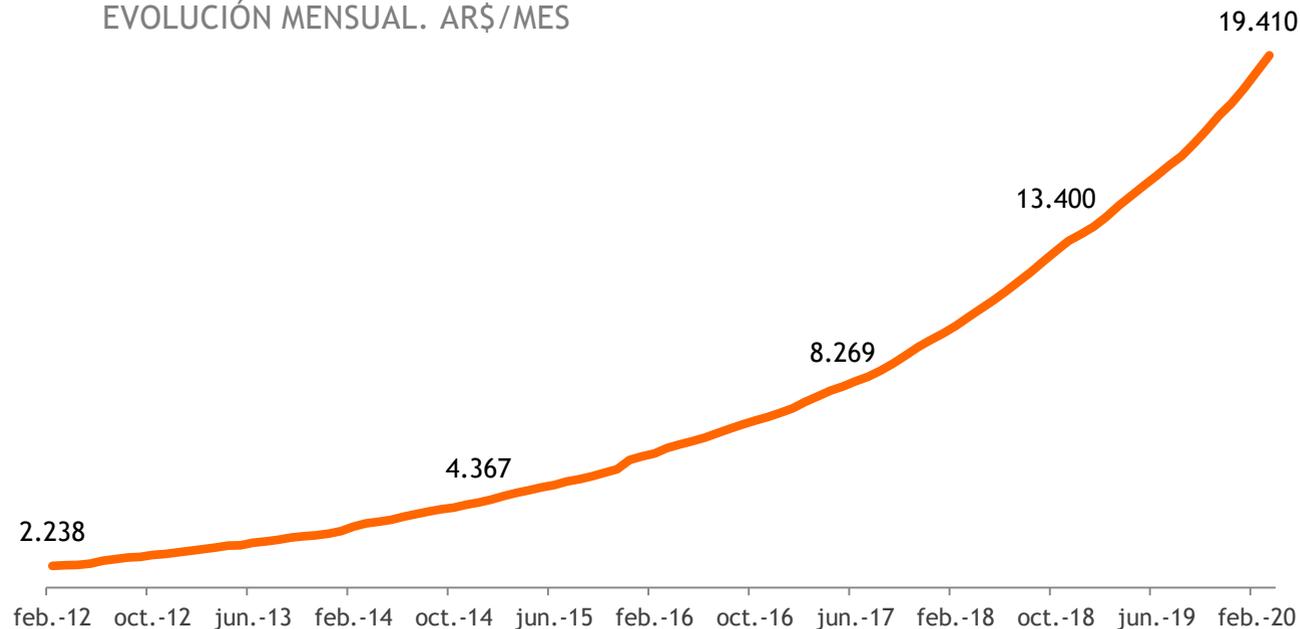
Los depts. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 27.174 pesos por mes.

# ALQUILER

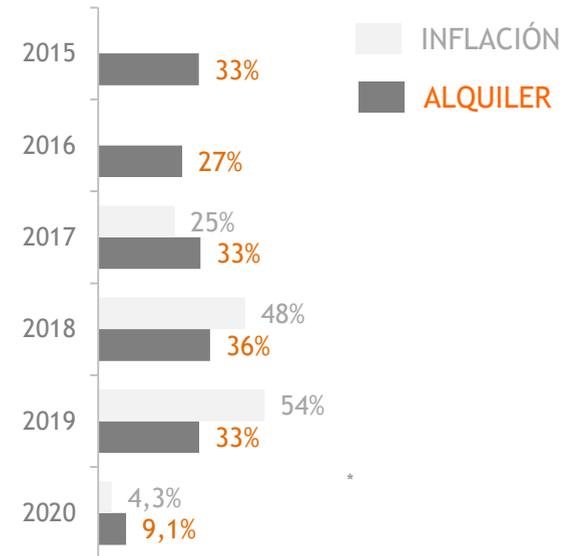
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. FEB 20 ESTMADO REM BCRA

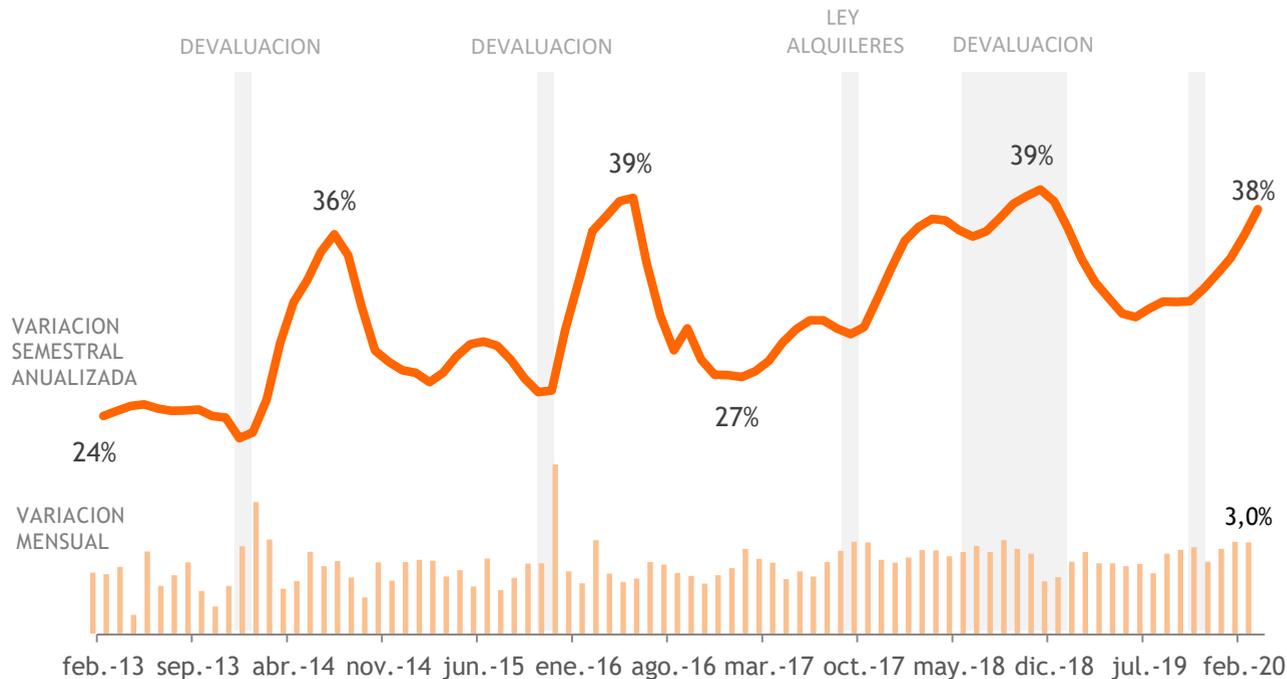
El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 3.0% en el mes y se ubica en \$ 19.410 por mes.

En 2019 el incremento fue de 33% mientras que en el corriente año acumula suba de 9.1%.

# ALQUILER

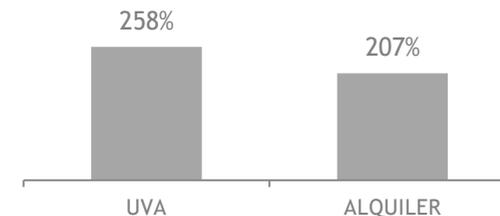
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

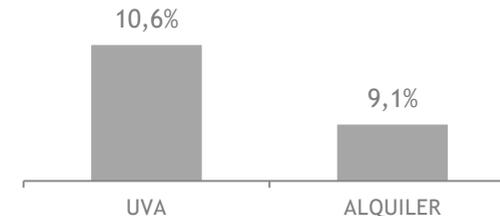


ALQUILER VS. UVA  
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



VARIACIÓN DURANTE 2020

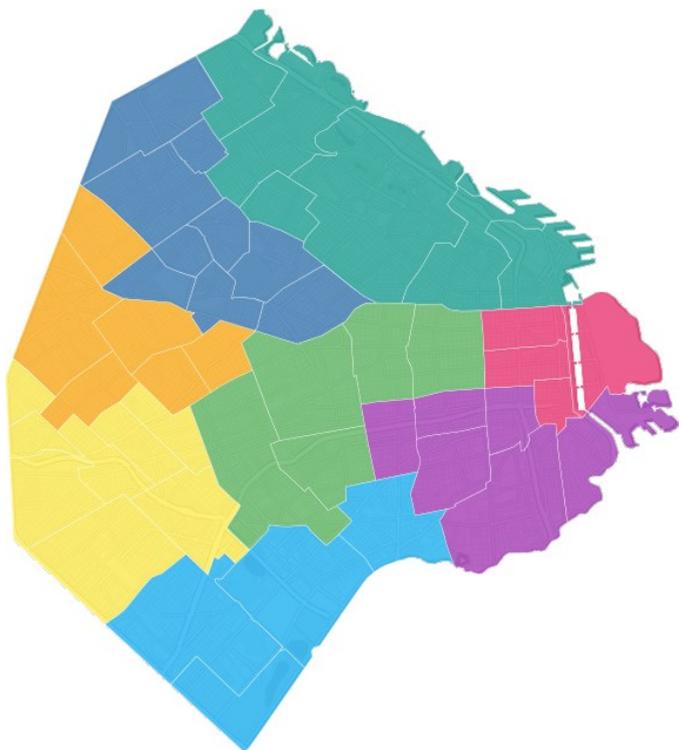


Alquileres aumentan 3.0% en el mes a una velocidad del 38% anual en los últimos 6 meses.

Cuotas de créditos UVA aumentan 10.6% en 2020, por encima del incremento de los alquileres.

# ALQUILER

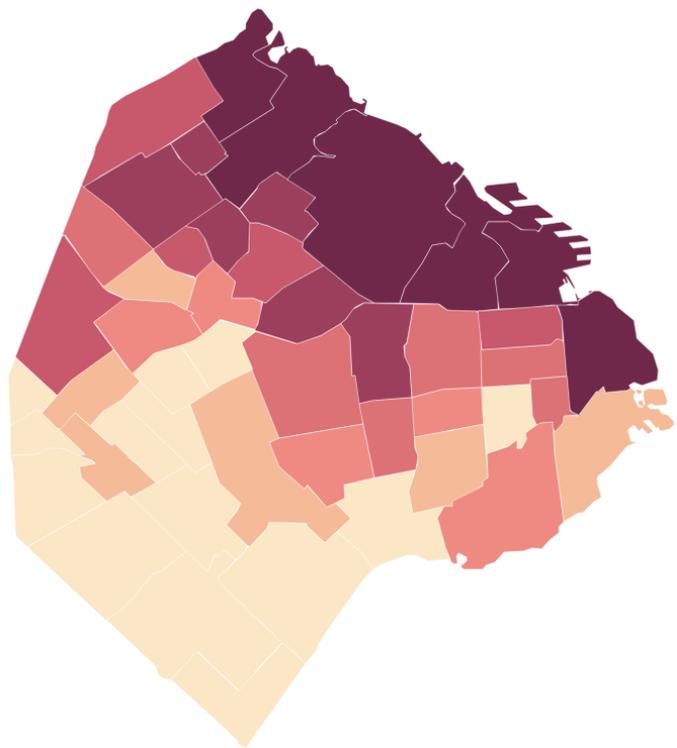
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
CORREDOR NORTE	23.002	3.6%	38%
CORREDOR NOROESTE	20.279	3.5%	34%
MEDIA BUENOS AIRES	19.410	3.0%	35%
MACROCENTRO	19.226	3.4%	33%
NOROESTE	18.551	2.4%	34%
EJE CENTRAL	18.191	2.6%	34%
SUR ESTE	17.283	2.5%	36%
OESTE	16.082	2.2%	34%
SUR	S/D		

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS

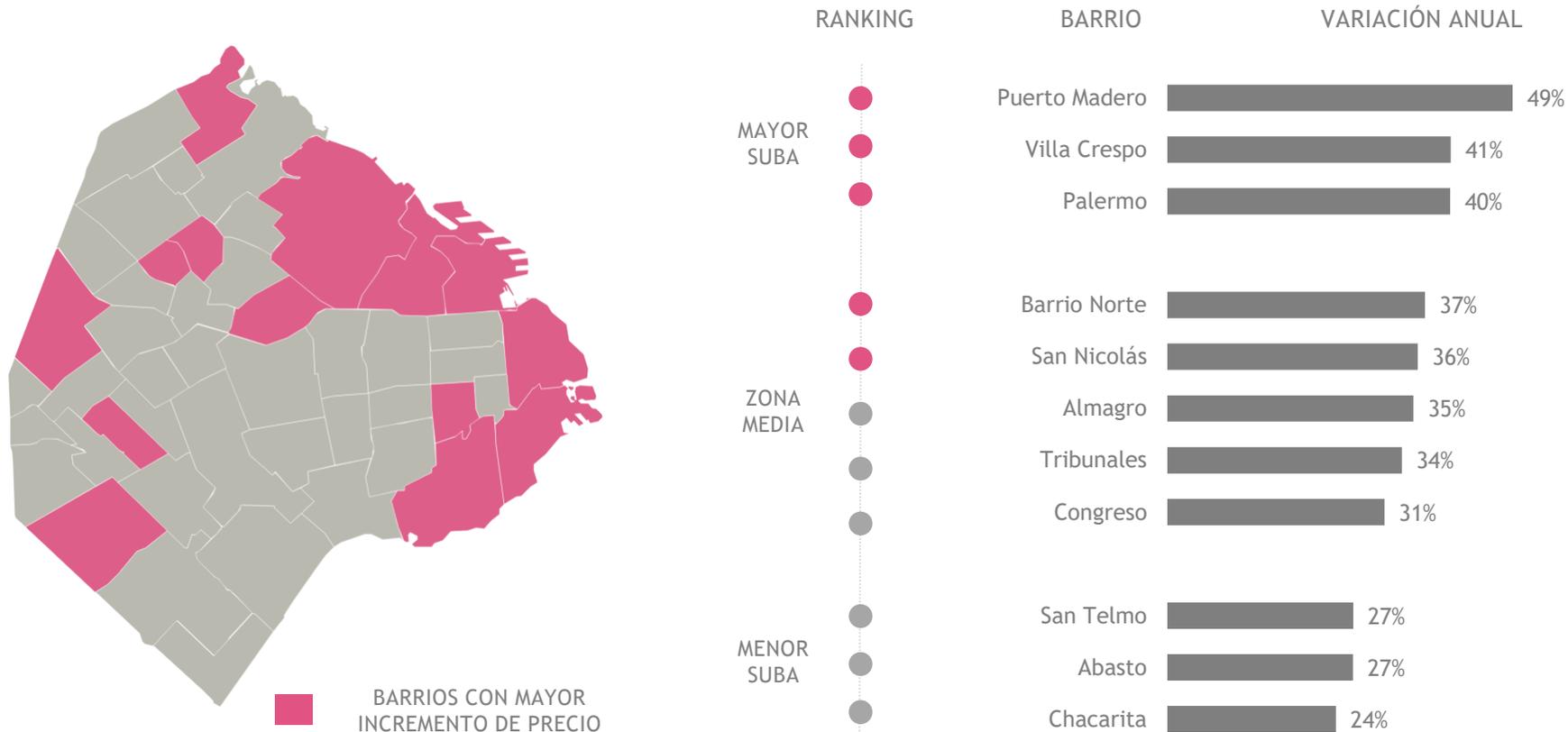


	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	Puerto Madero	37.628
	●	Palermo	25.186
	●	Las Cañitas	24.387
ZONA MEDIA	●	Retiro	21.136
	●	Saavedra	19.571
	●	Centro / Microcentro	18.981
	●	Balvanera	18.601
	●	Barracas	17.541
	●	Liniers	16.221
MENOR PRECIO	●	Floresta	15.918
	●	Constitución	15.860

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 17.500 y 21.100 pesos por mes

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Puerto Madero, Villa Crespo y Palermo son los barrios con mayor incremento interanual

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

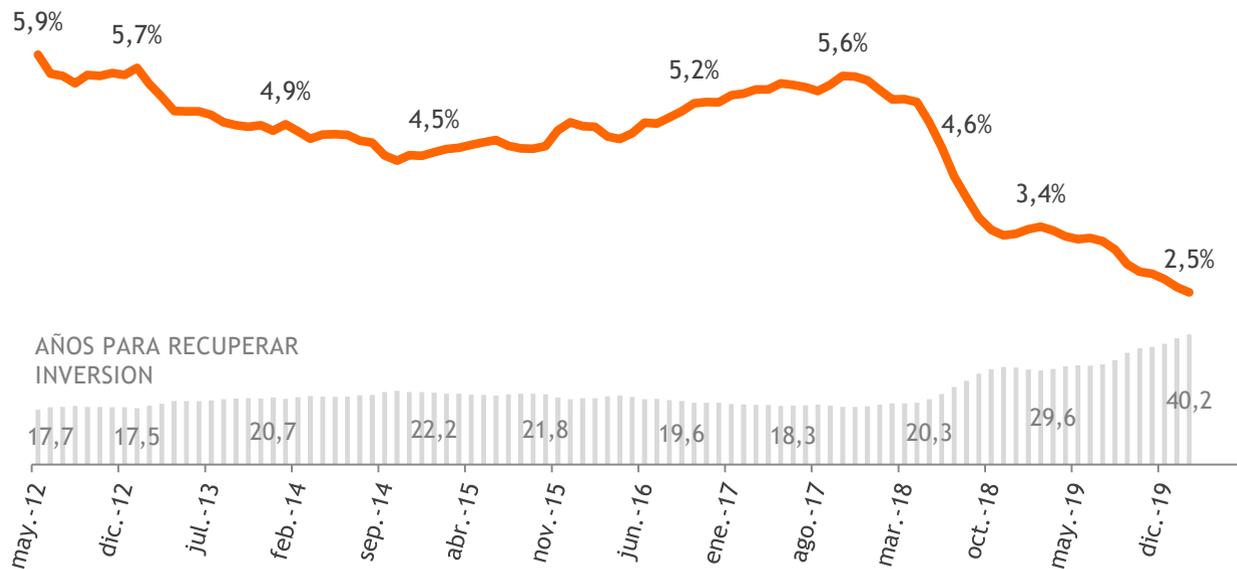
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

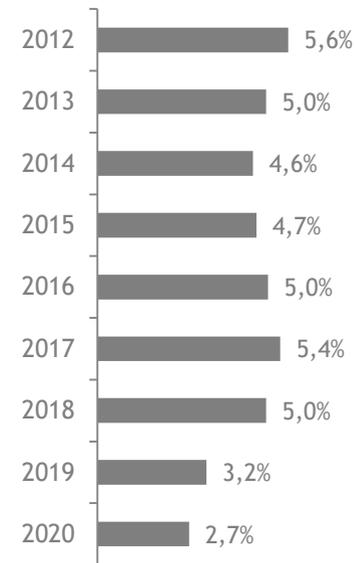
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL.

Nota: Tipo de Cambio Feb 2020 70 \$/usd



### PROMEDIO ANUAL

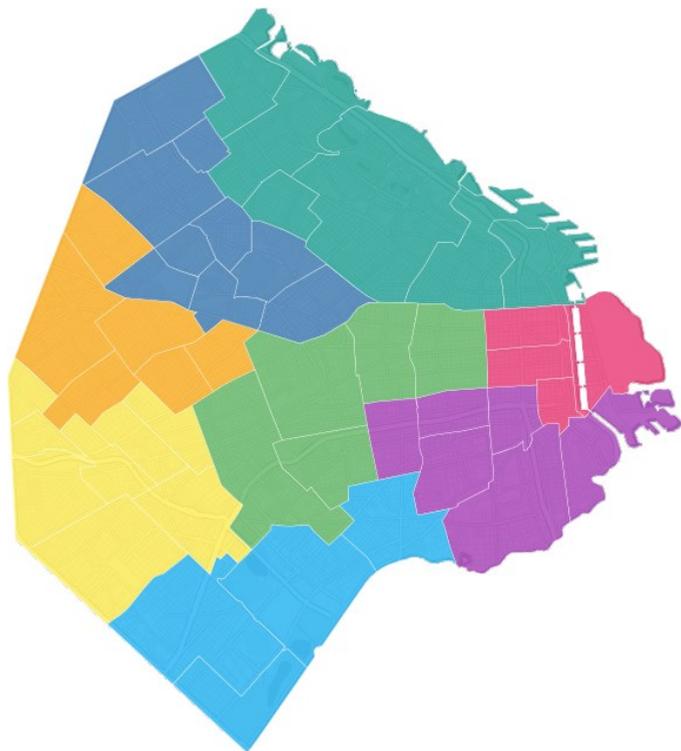


Relación alquiler/precio sigue en descenso, se ubica en 2.5% nuevo mínimo histórico.

Se necesitan 40.2 años de alquiler para recuperar la inversión, 38% más que un año atrás.

# RENTABILIDAD

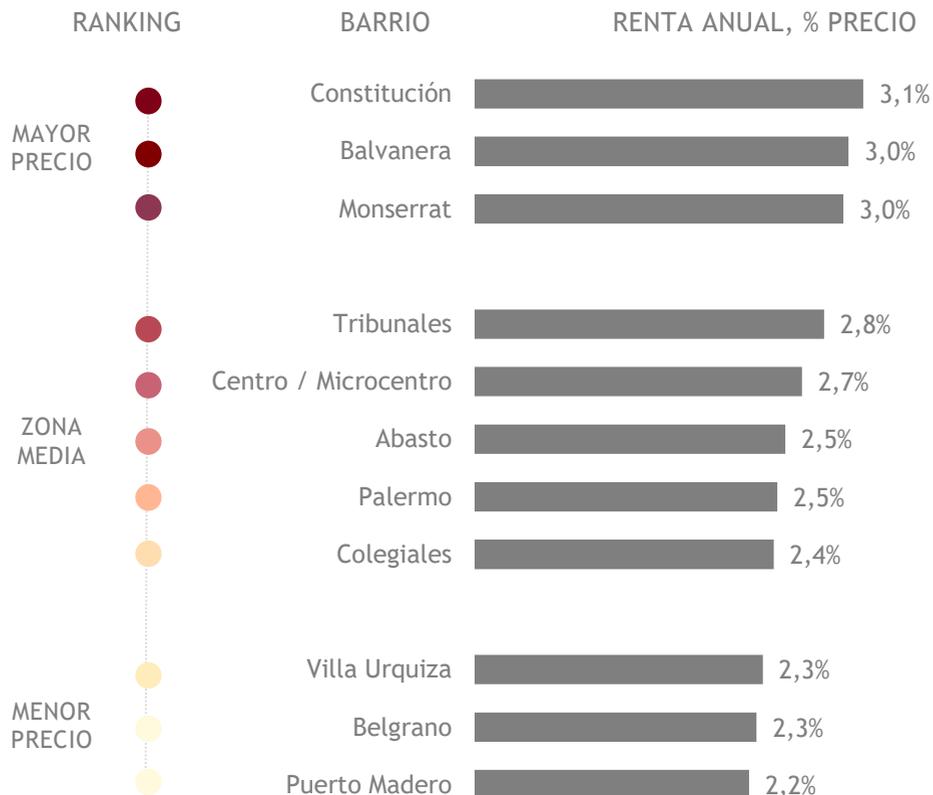
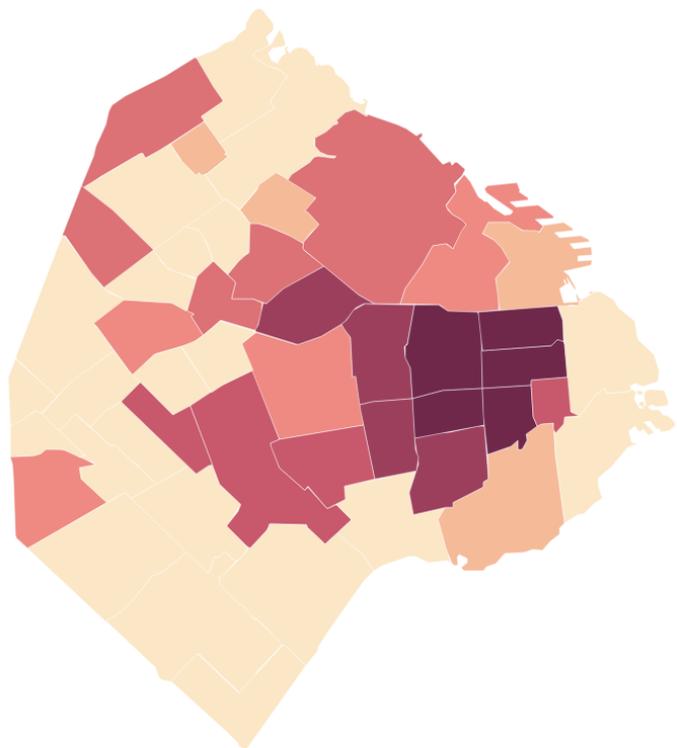
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	RENTA ANUAL, %PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	12 MESES
MACROCENTRO	2,9%	↓	↓
OESTE	2,6%	=	↓
NOROESTE	2,5%	=	↓
CORREDOR NOROESTE	2,5%	=	↓
MEDIA BUENOS AIRES	2,5%	↓	↓
EJE CENTRAL	2,5%	↓	↓
SUR ESTE	2,4%	↓	↓
CORREDOR NORTE	2,4%	=	↓
SUR	S/D		

# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



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