



ZONAPROP INDEX

INFORME DE MERCADO
CIUDAD DE BUENOS AIRES. MAYO 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS BAJAN 1.6% EN 2020

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.694 usd/m², registrando una baja de 0.5% respecto al mes pasado. En 2020 acumulan baja de 1.6%. Los deptos. en CABA registran 14 meses consecutivos de baja de precio, acumulando disminución de 3.8% desde Mar'19.

En Abril '20 en el marco de la pandemia COVID-19 y del aislamiento social preventivo y obligatorio el volumen de escrituraciones registra su mínimo histórico: 7 operaciones en el mes. Se acumulan 23 meses consecutivos de caída de volumen de escrituras.

Villa Soldati y Coghlan registran las mayores bajas de precio, -9.8% y -8.5% interanual.

ALQUILER

DESCACELERACIÓN DE LA SUBA

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$ 21.932 por mes, sube 2.8% en el mes. El incremento se desaceleró registrando segundo mes consecutivo por debajo de 3%. En 2020 los alquileres acumulan suba de 15.5% por encima de la inflación.

Cuotas de créditos UVA aumentan 16.4% en 2020, por encima del incremento de los alquileres (15.5%).

80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 17.700 y 23.000 pesos por mes.

RENTABILIDAD

2.1% 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 2.1% nuevo mínimo histórico.

Se necesitan 46.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 40% más que un año atrás.

Lugano, La Boca y Parque Patricios son 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 2.697 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.690 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 141 mil dólares.

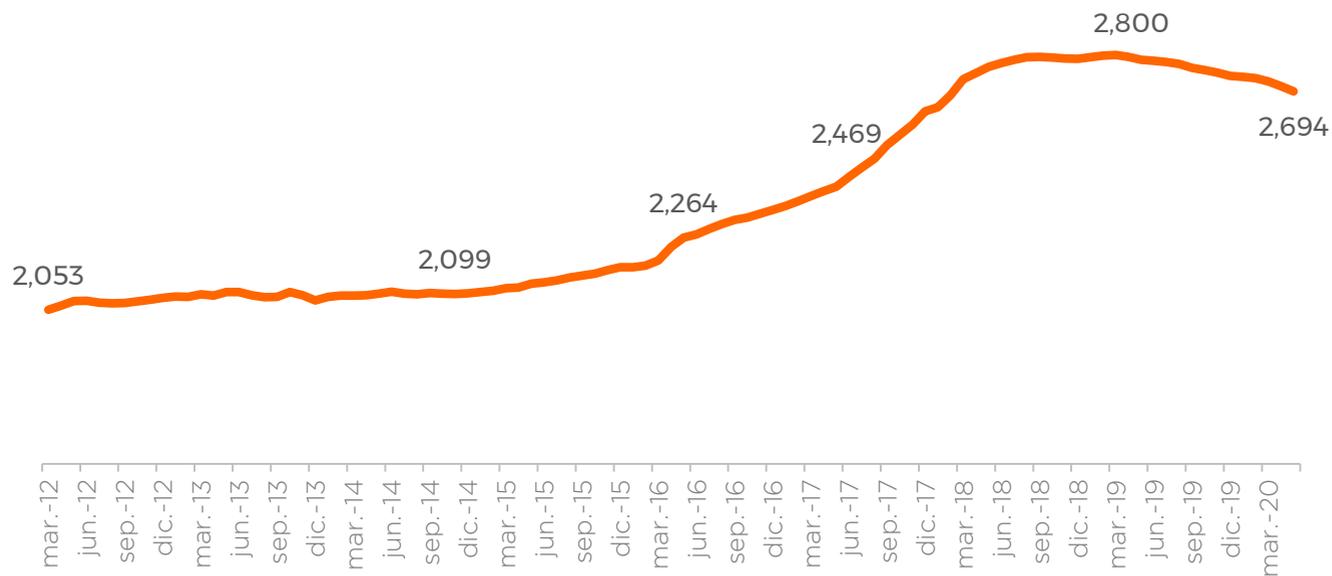
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 197 mil dólares.

VENTA

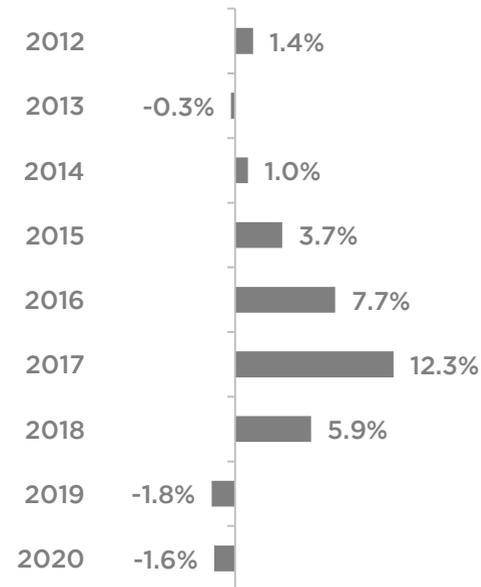
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL

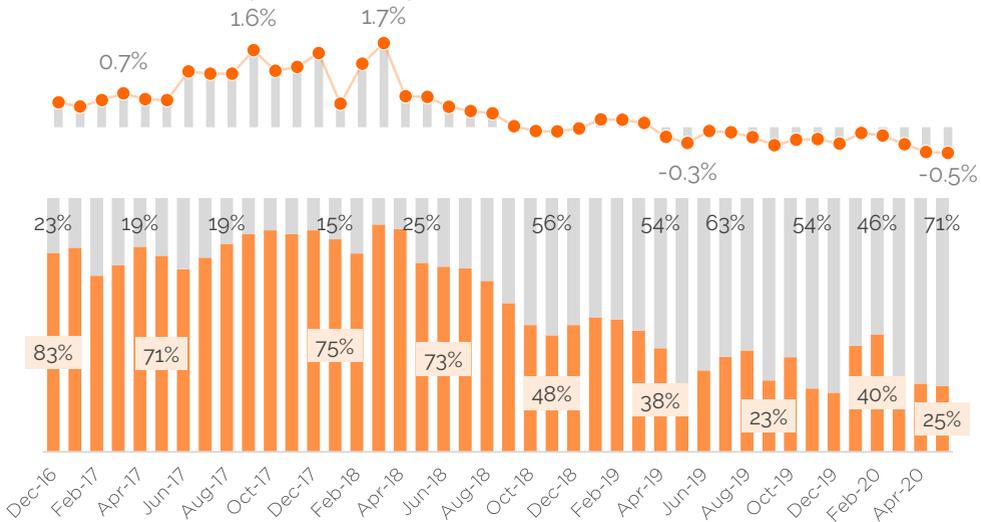


Precio medio se ubica en USD 2.694 por m2, 0.5% por debajo del mes previo. En 2020 acumulan baja de 1.6%.

Los deptos. en CABA registran 14 meses consecutivos de baja de precio, acumulando disminución de 3.8%.

VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD

% de incremento respecto al mes previo



BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL

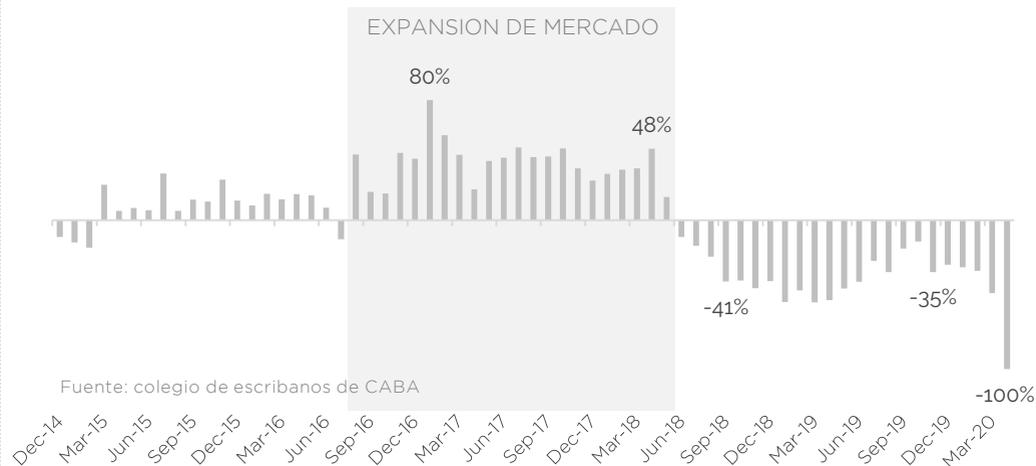
■ SUBE ■ BAJA

% respecto al total de barrios de la ciudad

En junio '18 el 75% de los barrios registraba incremento de precio. Actualmente el 71% de los barrios registran disminución de precio.

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA

% variación respecto al mismo mes del año anterior



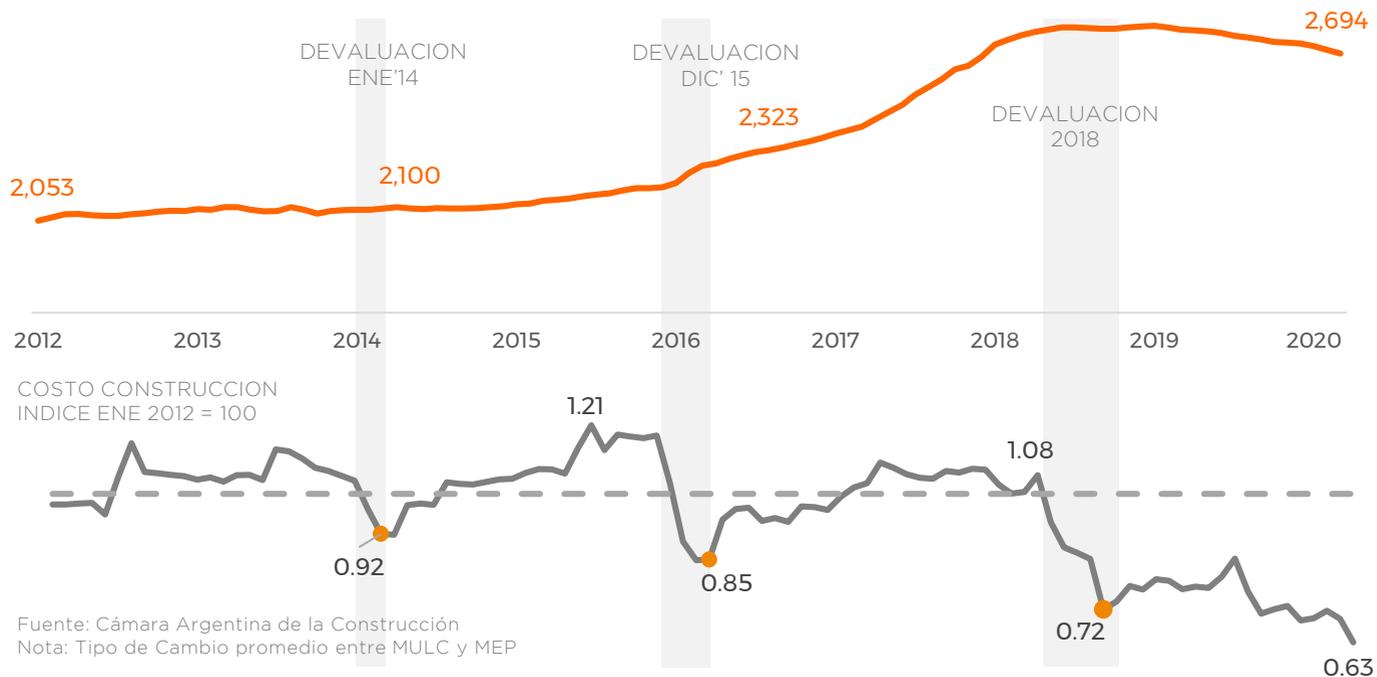
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En Abril '20 en el marco de la pandemia COVID-19 y del aislamiento social preventivo y obligatorio el volumen de escrituraciones registra su mínima histórico: 7 operaciones en el mes. Se acumulan 23 meses consecutivos de caída.

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

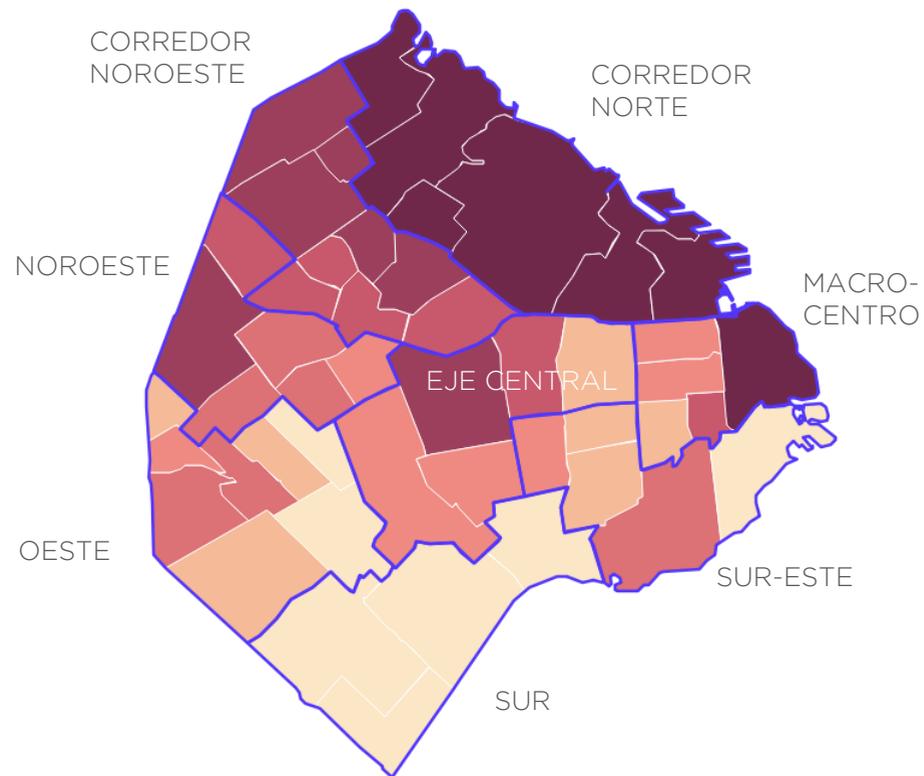


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 41% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se mantiene en sus valores mas bajos desde 2012.

VENTA

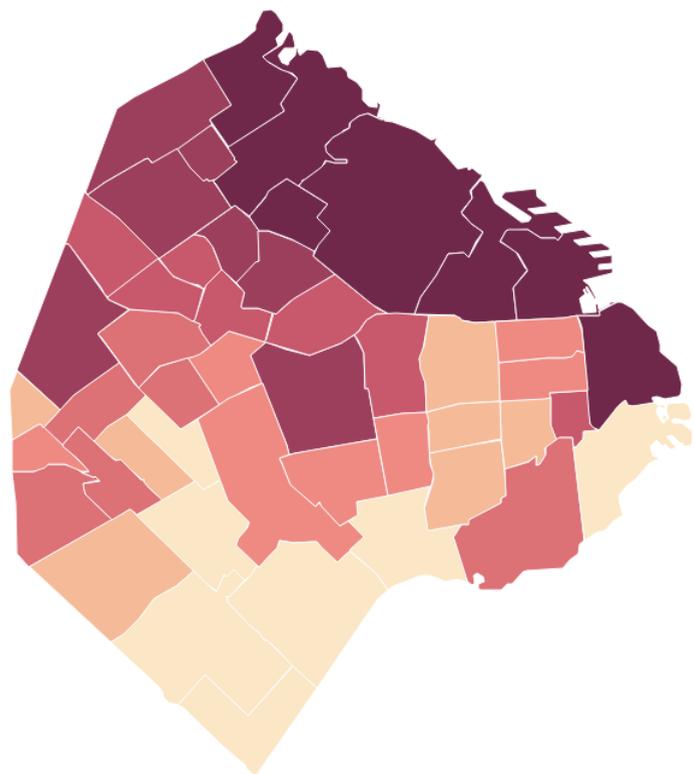
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,334	-0.5%	-3.4%
CORREDOR NOROESTE	2,777	-0.5%	-4.3%
CABA	2,694	-0.5%	-3.3%
NOROESTE	2,527	-0.6%	-2.3%
MACROCENTRO	2,499	-0.3%	-3.3%
EJE CENTRAL	2,454	-0.8%	-2.9%
SUR ESTE	2,243	-0.4%	-3.6%
OESTE	2,190	0.1%	-2.4%
SUR	1,450	-2.4%	-4.3%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

●	PUERTO MADERO	5,981
●	PALERMO	3,532
●	BELGRANO	3,364
●	SAAVEDRA	2,743
●	AGRONOMÍA	2,573
●	SANTA RITA	2,450
●	FLORES	2,357
●	VELEZ SARSFIELD	2,187
●	VILLA RIACHUELO	1,788
●	LUGANO	1,160
●	VILLA SOLDATI	772

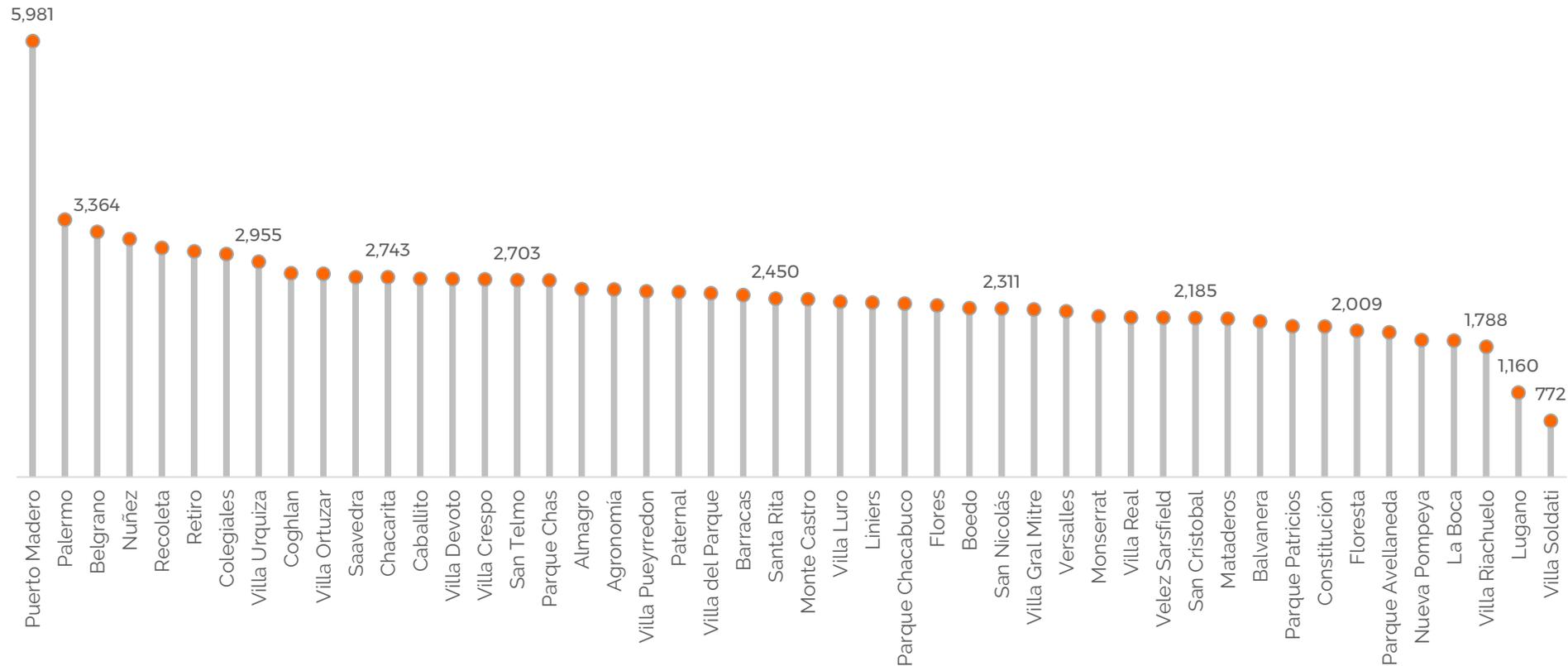
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.981 y mínimo en Villa Soldati USD 772

VENTA

PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

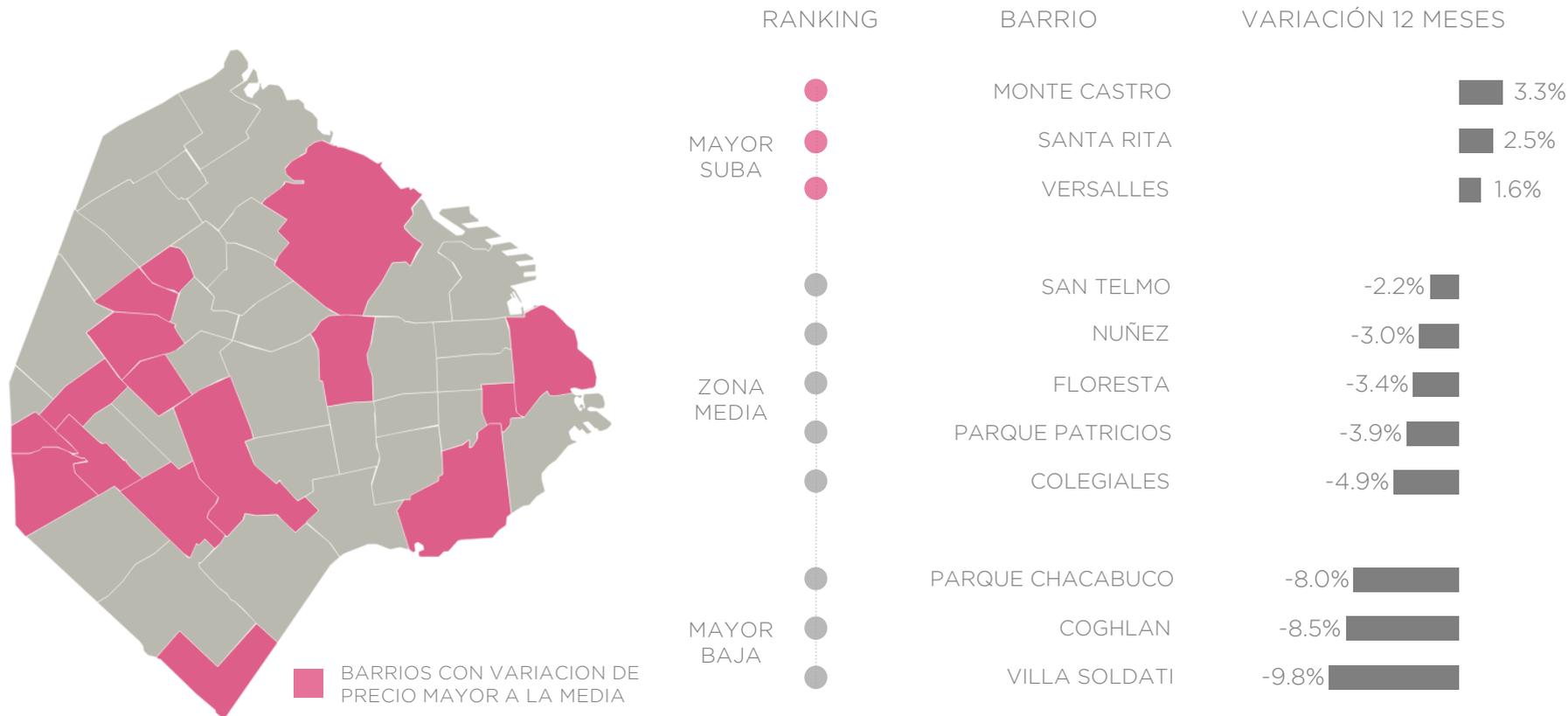


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



90% de los barrios registran baja de precio interanual. Monte Castro, Santa Rita y Versalles son los barrios que mejor resisten.

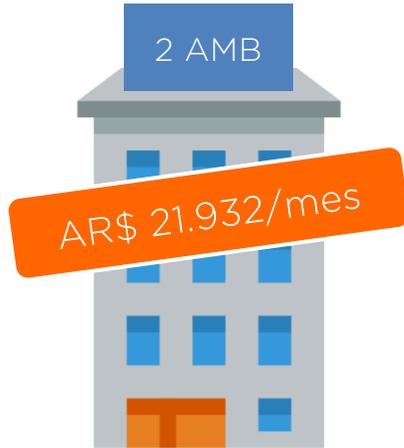
02

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 418 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 400 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 21.932 pesos por mes.

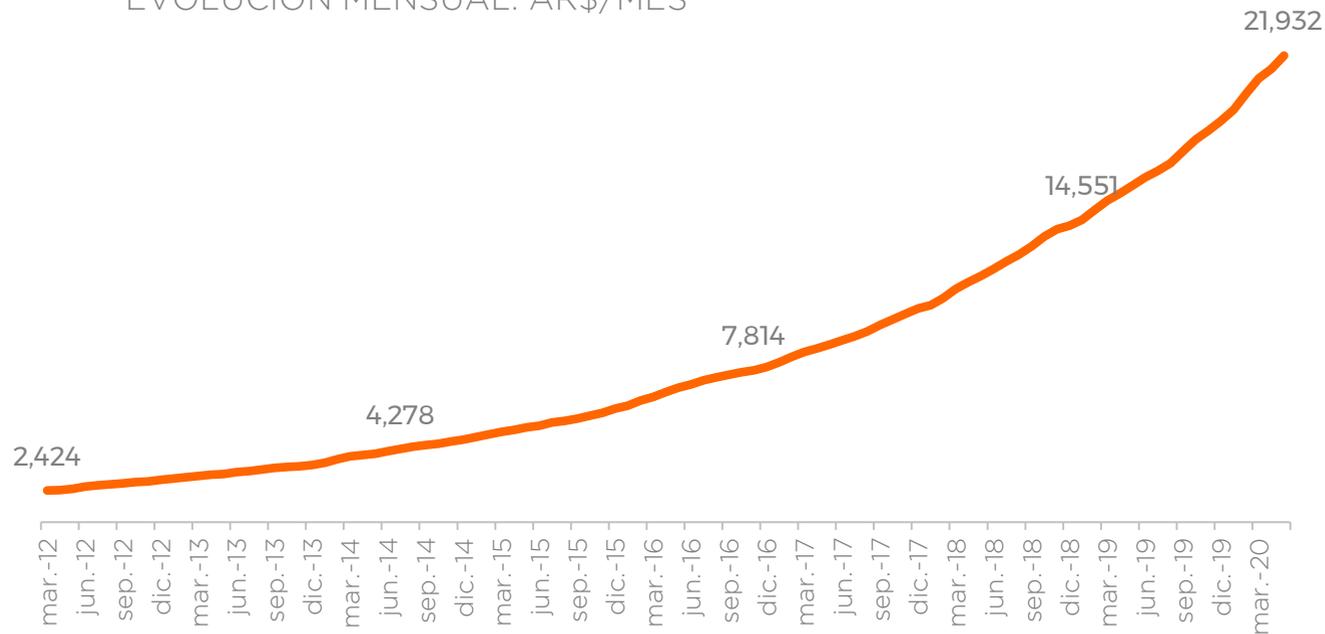
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 29.350 pesos por mes.

ALQUILER

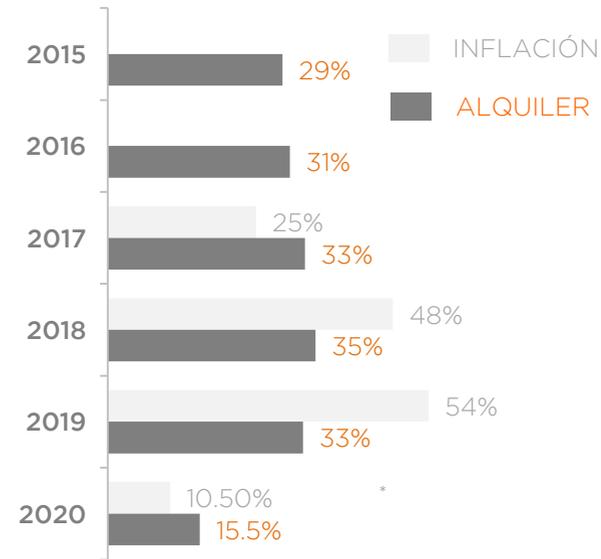
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



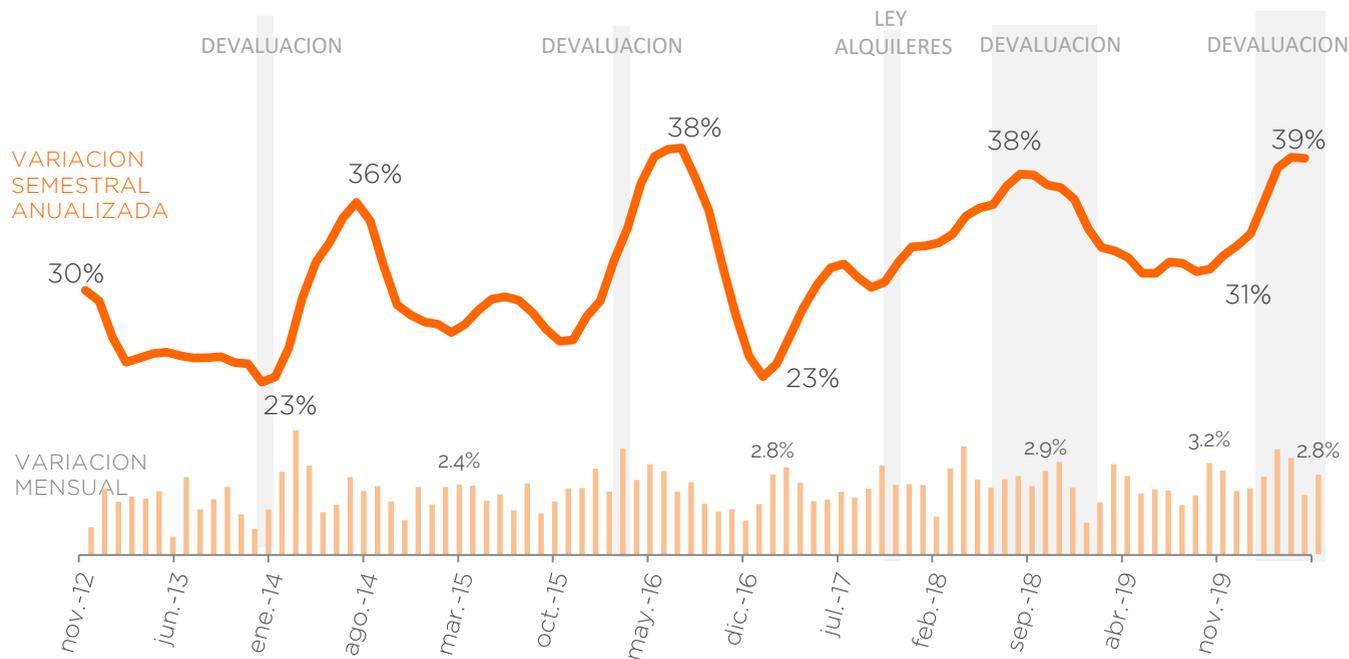
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 2.8% en el mes y se ubica en \$ 21.932 por mes. El incremento se desaceleró registrando segundo mes consecutivo por debajo de 3%. En 2020 los alquileres acumulan suba de 15.5% por encima de la inflación.

ALQUILER

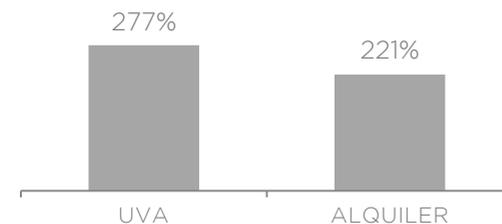
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

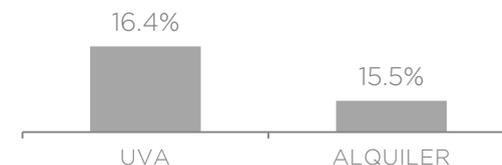


ALQUILER VS. UVA
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



VARIACIÓN DURANTE 2020



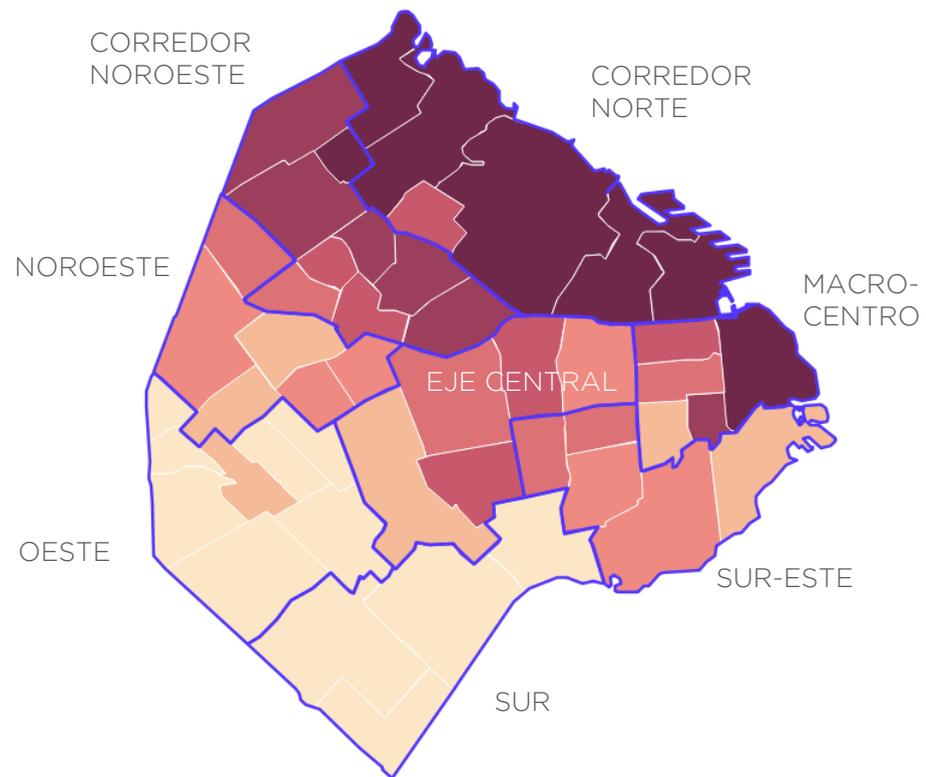
Alquileres aumentan a una velocidad del 39% anual en los últimos 6 meses.

Cuotas de créditos UVA aumentan 16.4% en 2020, por encima del incremento de los alquileres.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

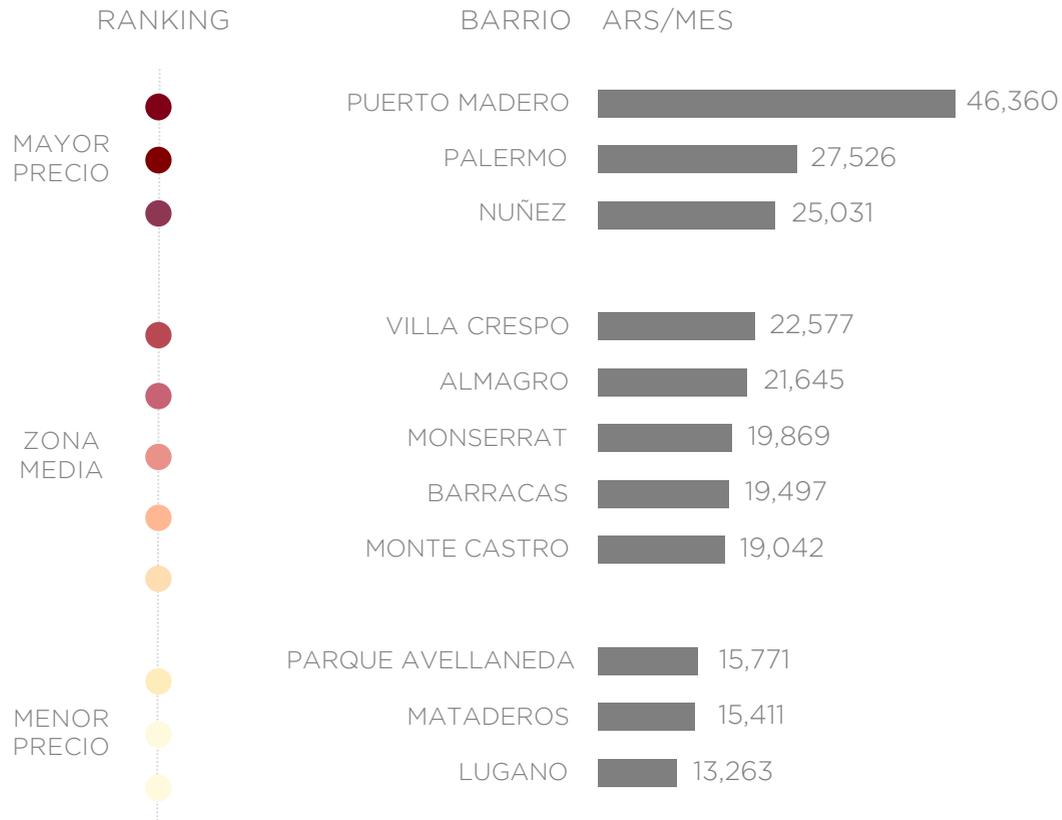
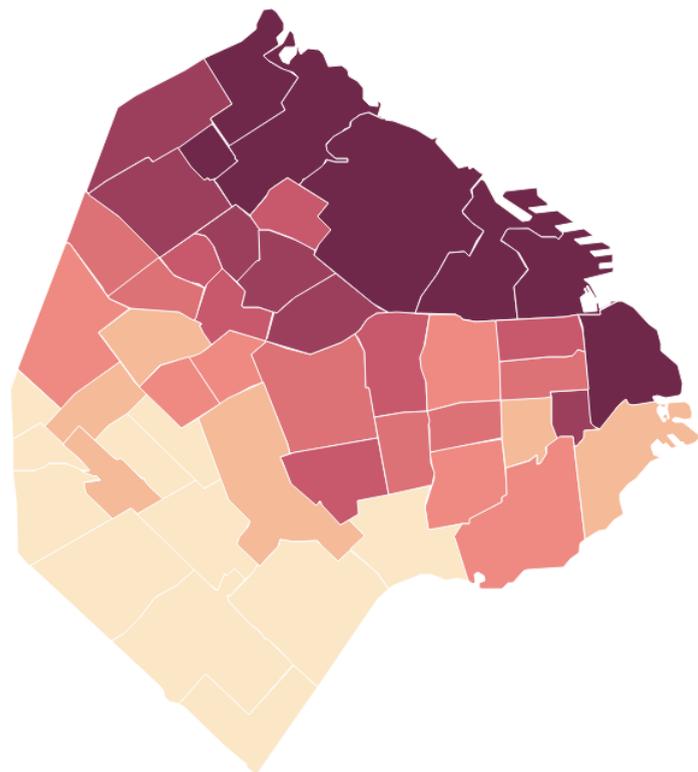
VALORACIÓN
MES ANUAL



REGIÓN	ARS/MES	VALORACIÓN MES	VALORACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	25,376	3.3%	40.0%
CORREDOR NOROESTE	22,497	2.7%	34.6%
CABA	21,932	2.8%	36.2%
MACROCENTRO	21,470	3.8%	33.8%
EJE CENTRAL	20,106	2.9%	34.1%
SUR ESTE	19,339	3.4%	37.7%
NOROESTE	19,204	1.5%	31.8%
OESTE	17,199	0.6%	28.5%

ALQUILER

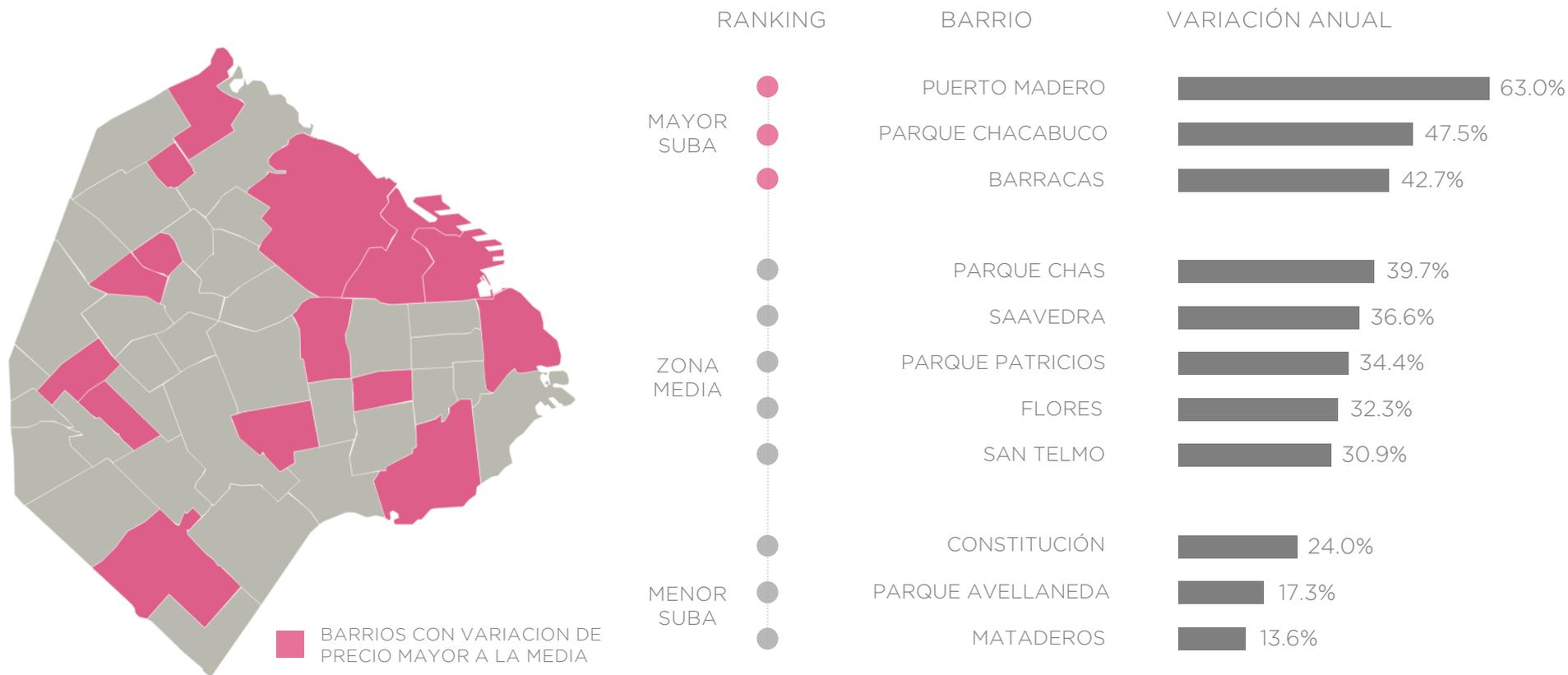
HEAT MAP DE PRECIOS



80% de los barrios registran alquiler de 2 ambientes entre 17.700 y 23.000 pesos por mes

ALQUILER

HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Corredor Norte y Sur Este son las zonas con mayor incremento de precio interanual

03

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

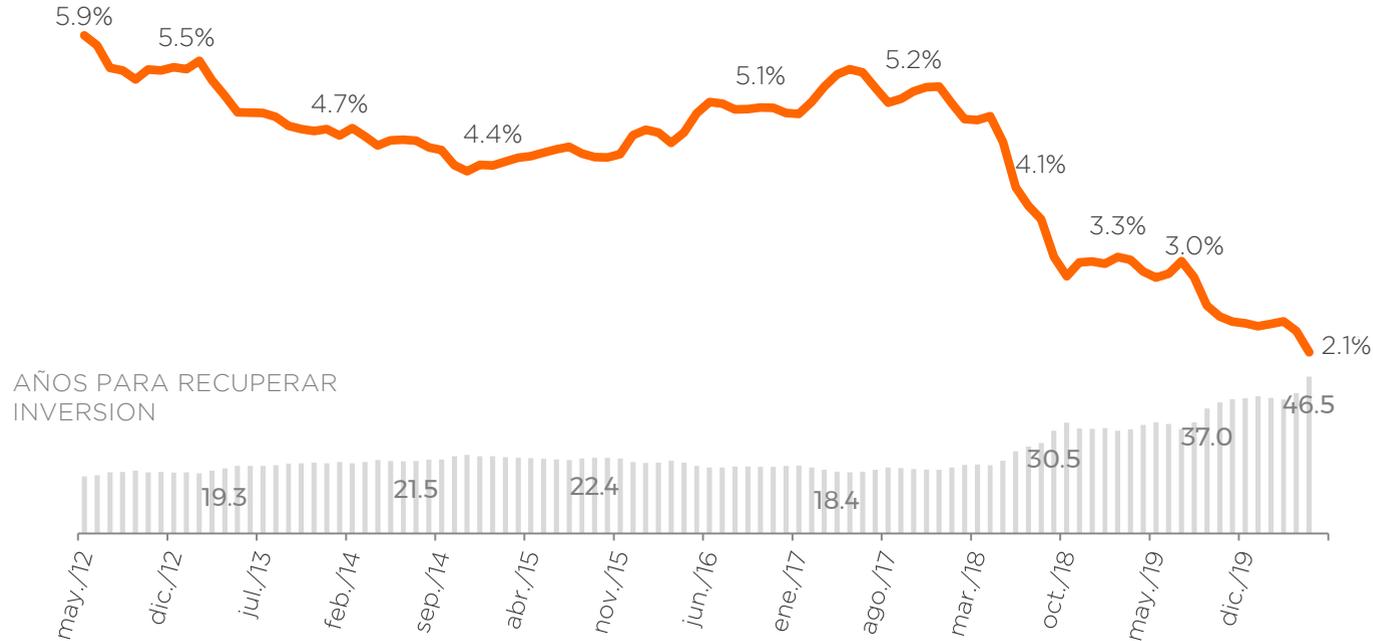
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

RENTABILIDAD

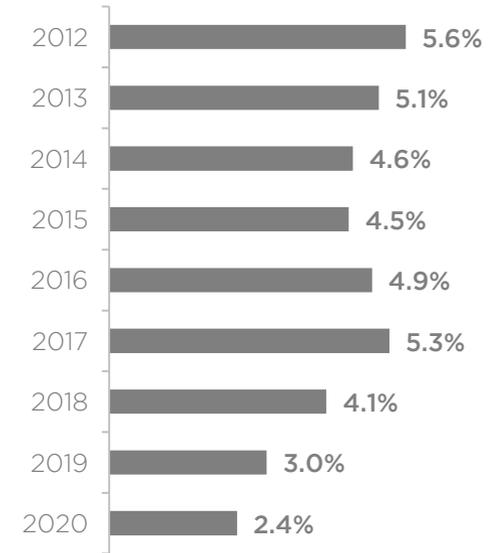
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN MENSUAL.

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



PROMEDIO ANUAL

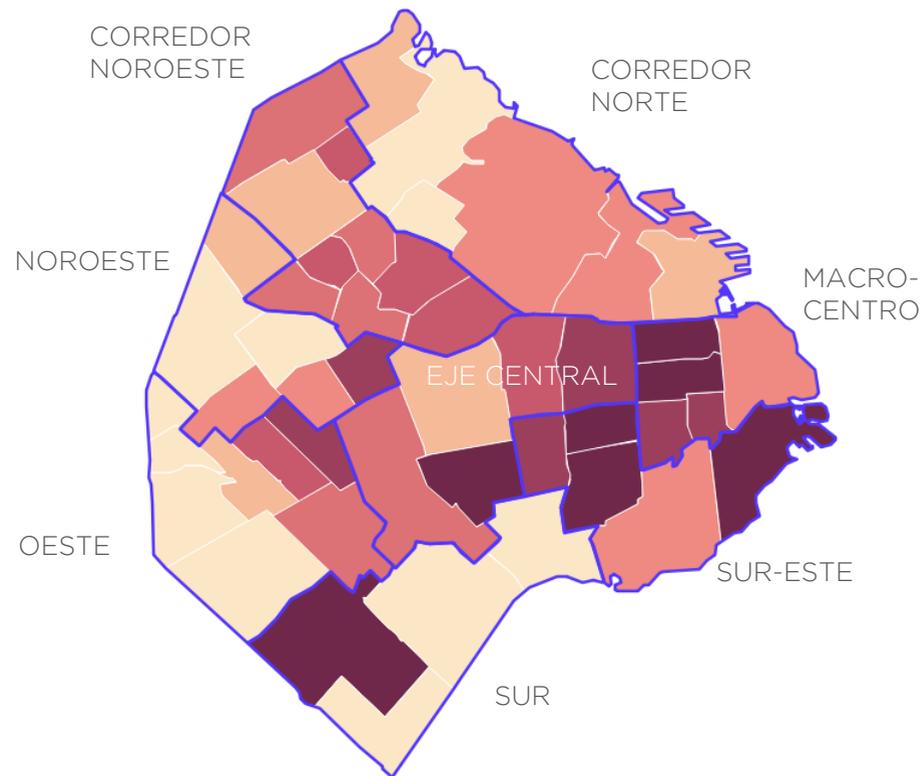


Relación alquiler/precio sigue en descenso, se ubica en 2.1% nuevo mínimo histórico.

Se necesitan 46.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 40% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

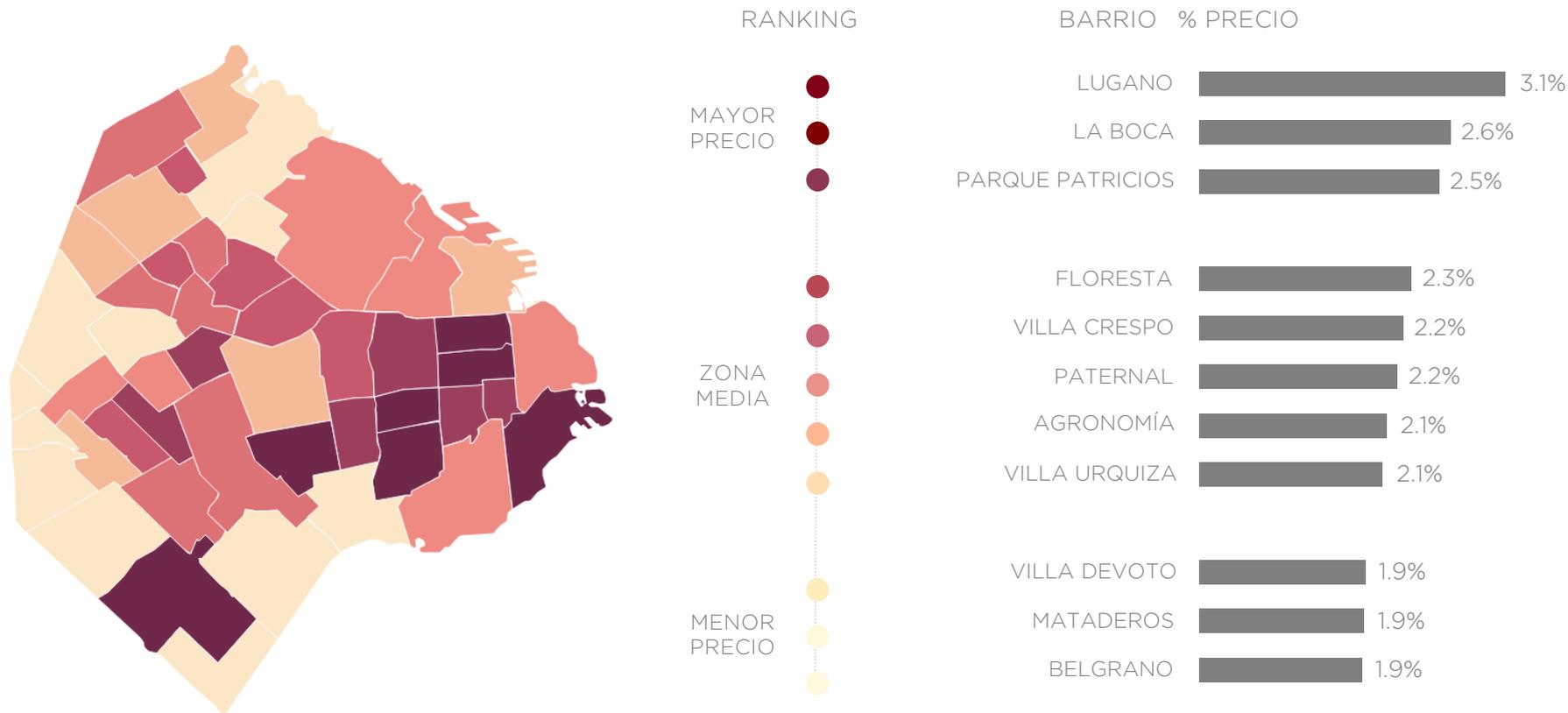
RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
MACROCENTRO	2.4%	▼	▼
SUR ESTE	2.3%	▼	▼
EJE CENTRAL	2.2%	▼	▼
CORREDOR NOROESTE	2.2%	▼	▼
CABA	2.1%	▼	▼
OESTE	2.1%	▼	▼
NOROESTE	2.0%	▼	▼
CORREDOR NORTE	2.0%	▼	▼

RENTABILIDAD

RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



Lugano, La Boca y Parque Patricios son los mejores barrios para inversores que buscan renta



ZONAPROP
zonaprop.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO
CIUDAD DE BUENOS AIRES