



# ZONAPROP INDEX

**INFORME DE MERCADO**  
CIUDAD DE BUENOS AIRES. JUNIO 2020

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

Precios bajan -2.3% en el año

El precio medio de un departamento en la Ciudad de Buenos Aires se ubica en 2.674 usd/m<sup>2</sup>, registrando una baja 0.7% por debajo del mes previo. En el primer semestre del año precios caen 2.3%.

En Feb'19 se inicia la caída de precio que a la actualidad acumula disminución de 4.5%. El 95% de los barrios registran baja de precio interanual.

En el marco de la pandemia COVID-19 y del aislamiento social preventivo y obligatorio el volumen de escrituraciones de mayo registró una caída interanual de 79%. Se acumulan 24 meses consecutivos de caída de volumen de escrituraciones. Costo de construcción se mantienen en mínimos históricos.

### ALQUILER

Nueva ley y cambio de tendencia: aceleración

Alquilar un departamento de dos ambientes en la ciudad cuesta \$ 22.758 por mes, sube 3.8% en el mes. Incremento vuelve a acelerarse luego de dos meses por debajo del 3%.

En el primer semestre 2020 el precio de los alquileres acumula suba de 19.8%, por encima de créditos UVA (18.4%) y de la inflación.

A mediados de mes el Senado de la Nación sancionó la nueva ley de Alquileres, la cual fue publicada en el boletín oficial el 30 de Junio con entrada en vigencia en Julio de 2020. La nueva implica cambios en los ajustes de precios futuros lo que podría generar un recalcu del precio inicial de contrato, explicando el incipiente el proceso de aceleración.

### RENTABILIDAD

2.0% 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 2.0% nuevo mínimo histórico.

Se necesitan 49.1 años de alquiler para recuperar la inversión, 50% más que un año atrás.

Lugano, Parque Chacabuco y La Boca son los mejores barrios para inversores que buscan renta, con un retorno superior al 2.5% anual.

# 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 2.674 USD/M2



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 2.672 USD/M2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 140 mil dólares.

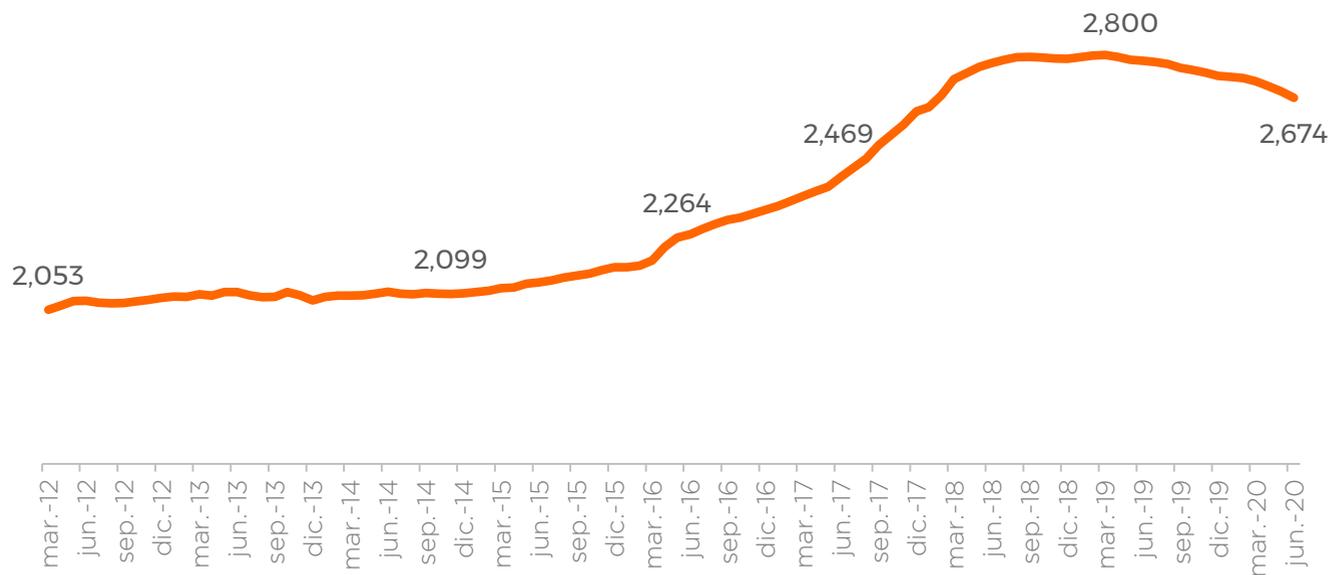
Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 196 mil dólares.

# VENTA

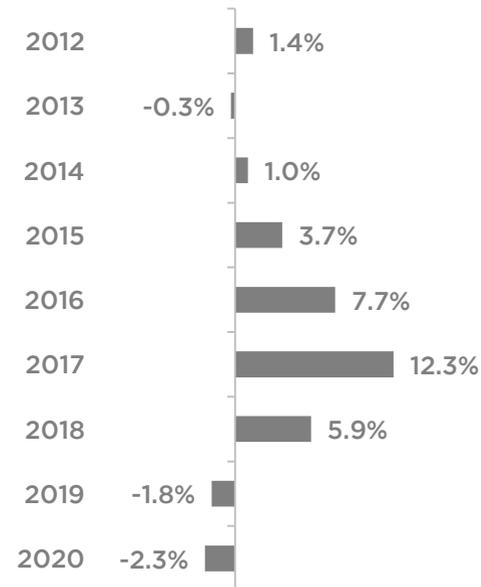
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



### EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



### VARIACIÓN ANUAL



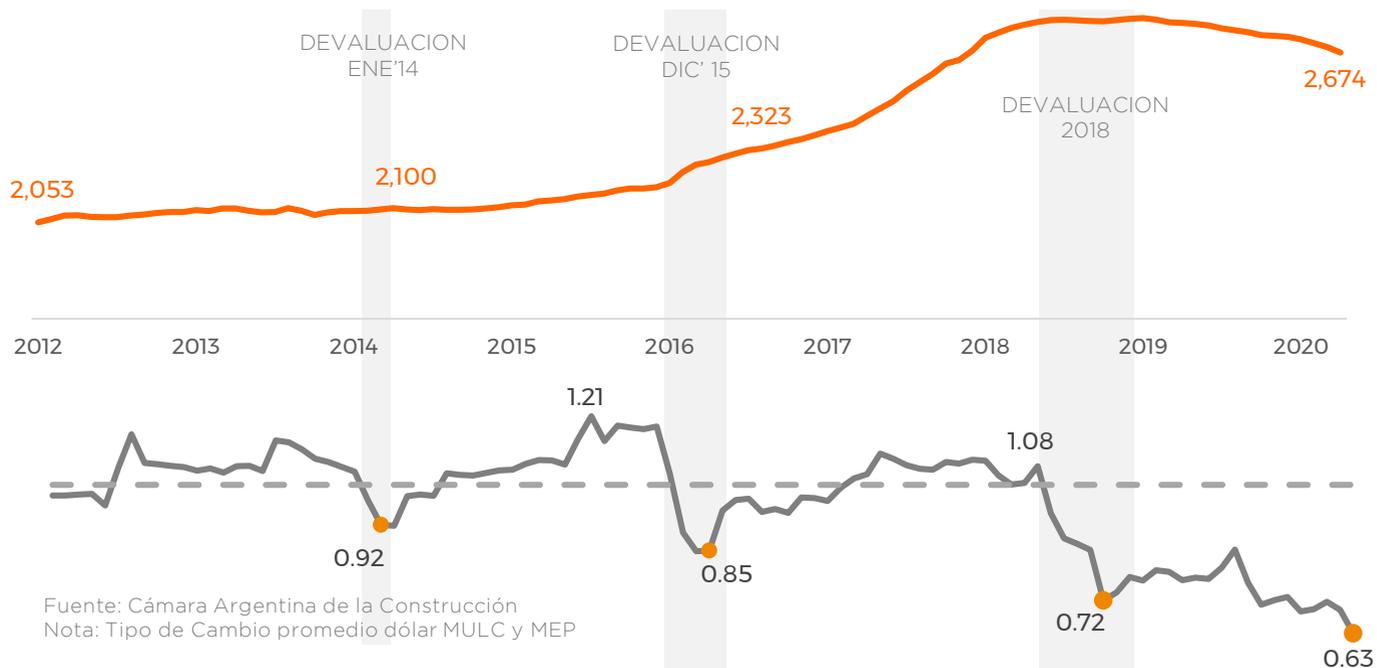
Precio medio se ubica en USD 2.674 por m2, 0.7% por debajo del mes previo. En Feb'19 se inicia la caída de precio que se acelera desde el inicio de la cuarentena por el COVID-19. Los precios acumulan disminución de 4.5%.



# VENTA

## PRECIO MEDIO Y COSTOS CONSTRUCCIÓN. EVOLUCIÓN

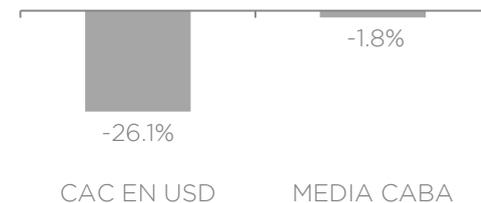
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA  
VARIACION DESDE ABRIL 2018



ULTIMO TRIMESTRE

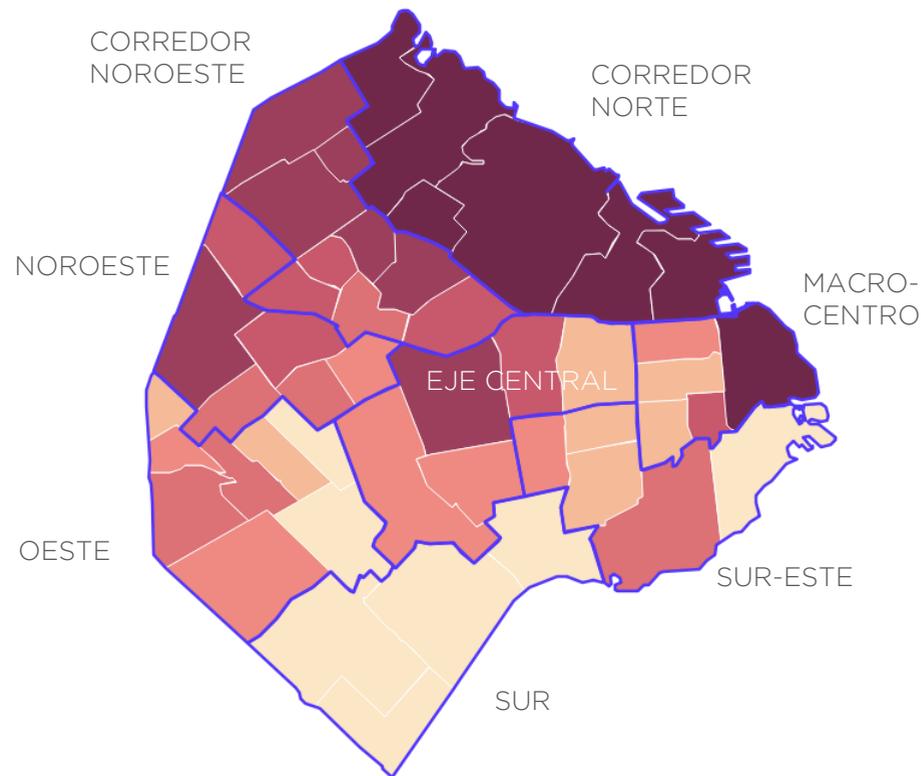


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

La devaluación de Mayo 2018 generó una baja del costo de construcción medido en dólares que persiste hasta hoy: actualmente el costo es 51% menor al registrado en abril' 18, previo a la devaluación. El costo se ubica en sus valores mas bajos desde 2012.

# VENTA

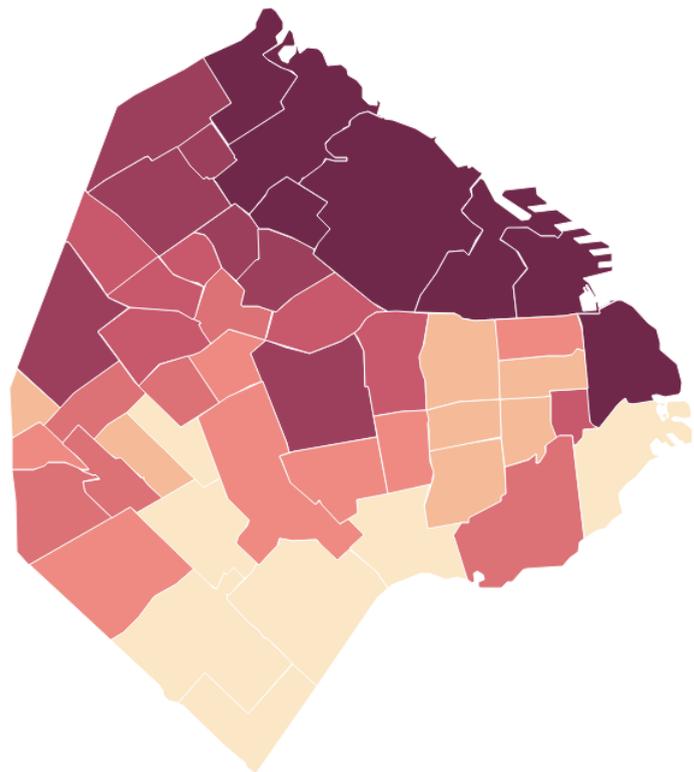
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



REGIÓN	USD/M2	VALORACIÓN MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,310	-0.7%	-4.0%
CORREDOR NOROESTE	2,752	-0.9%	-5.1%
CABA	2,674	-0.7%	-3.9%
NOROESTE	2,503	-0.9%	-3.1%
MACROCENTRO	2,466	-1.3%	-4.3%
EJE CENTRAL	2,439	-0.6%	-3.7%
SUR ESTE	2,230	-0.6%	-3.4%
OESTE	2,196	0.3%	-1.9%
SUR	1,417	-2.3%	-7.2%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

BARRIO USD/M2

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

●	PUERTO MADERO	5,906
●	PALERMO	3,500
●	BELGRANO	3,334
●	CHACARITA	2,724
●	ALMAGRO	2,552
●	MONTE CASTRO	2,421
●	FLORES	2,344
●	SAN CRISTOBAL	2,152
●	VILLA RIACHUELO	1,709
●	LUGANO	1,145
●	VILLA SOLDATI	805

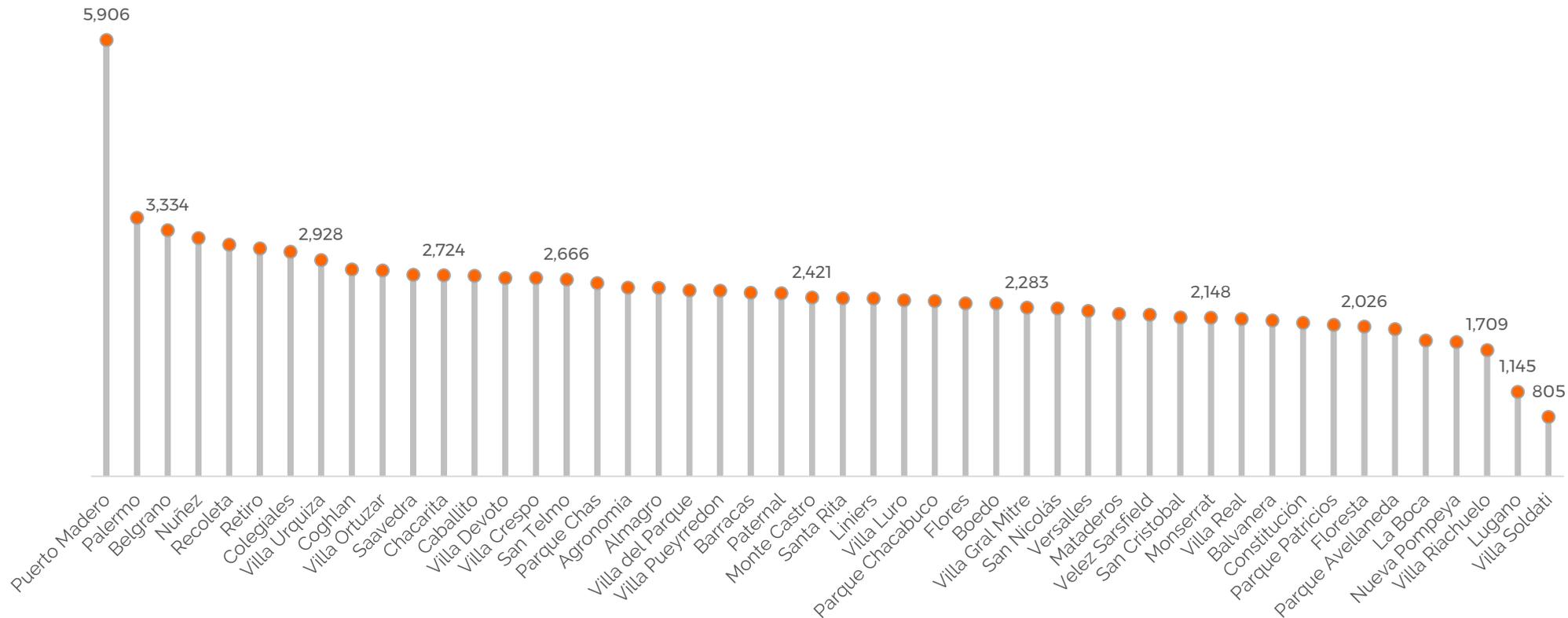
Rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero USD 5.906 y mínimo en Villa Soldati USD 805

# VENTA

## PRECIO DE VENTA SEGÚN BARRIOS

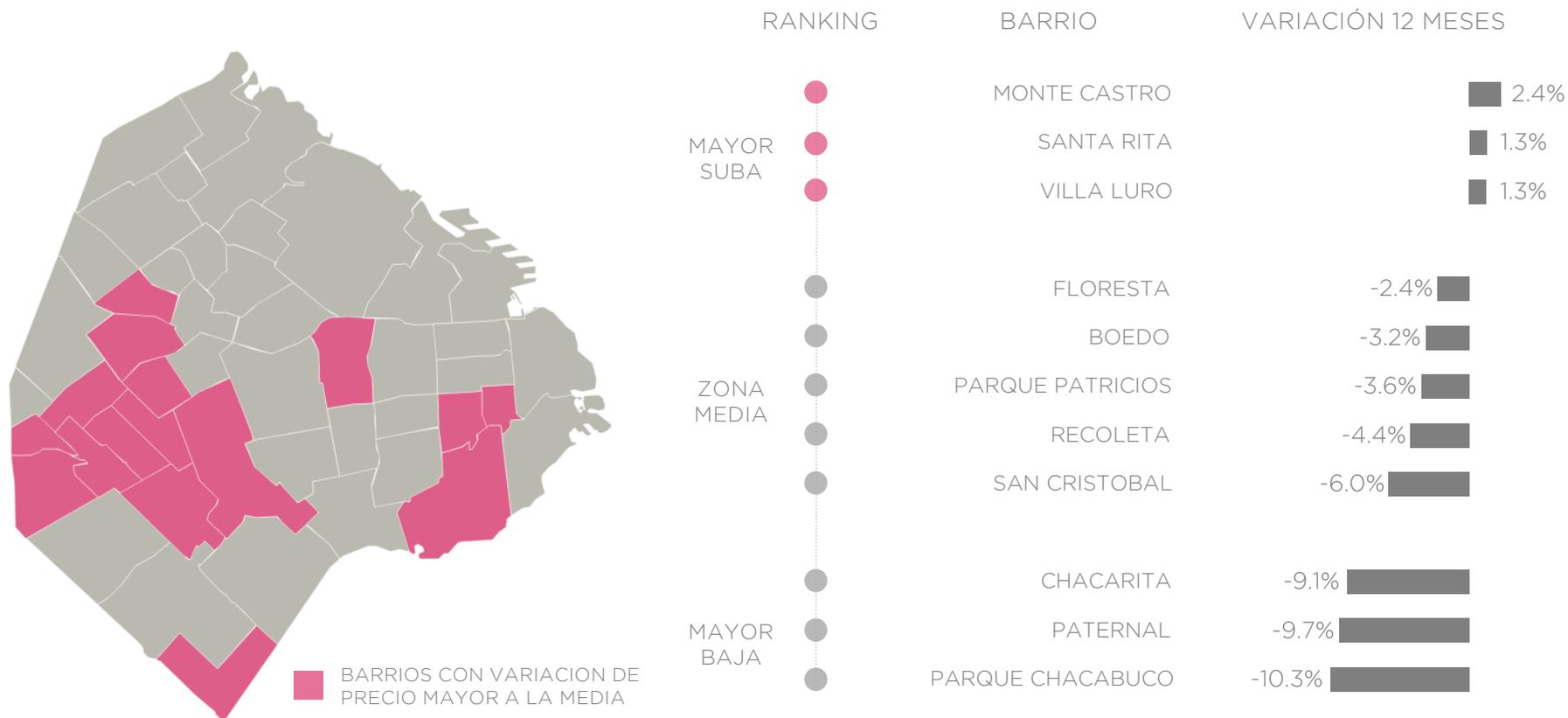


PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



95% de los barrios registran baja de precio en 2020. Zona Oeste es la que mejor resiste la baja de precio.

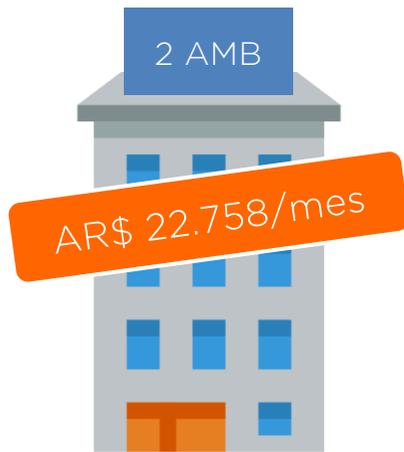
02

## 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 433 \$/M2/MES



SUP. CUBIERTA 70 M2, TRES AMBIENTES

BALCÓN 7 M2

PRECIO 415 \$/M2/MES

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 22.758 pesos por mes.

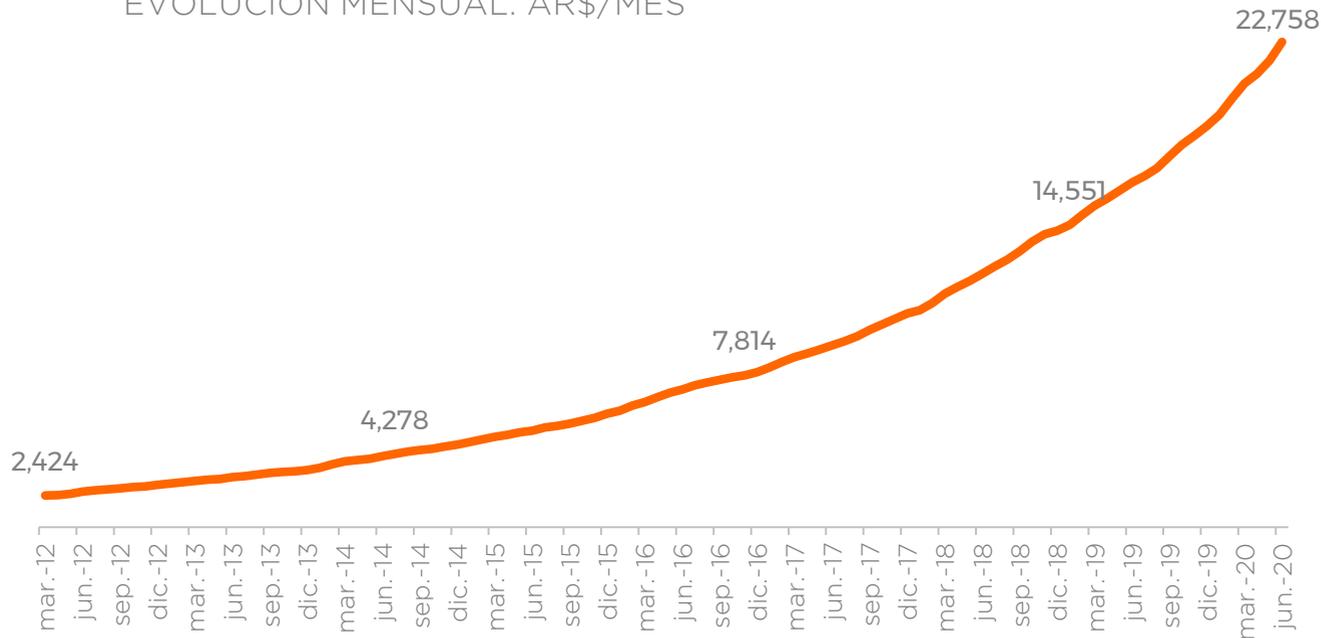
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 30.514 pesos por mes.

# ALQUILER

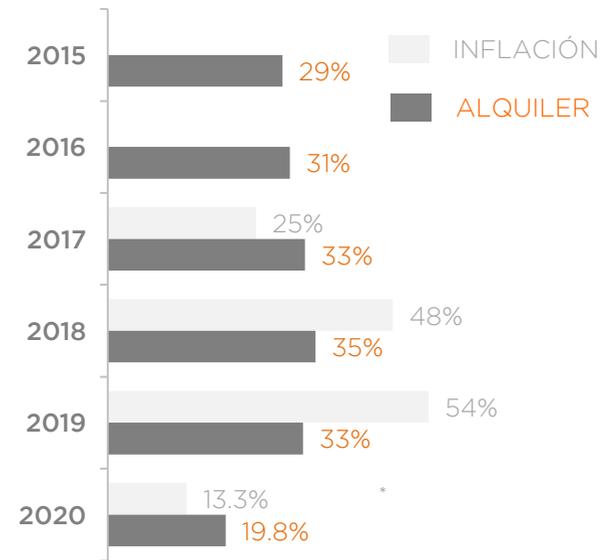
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



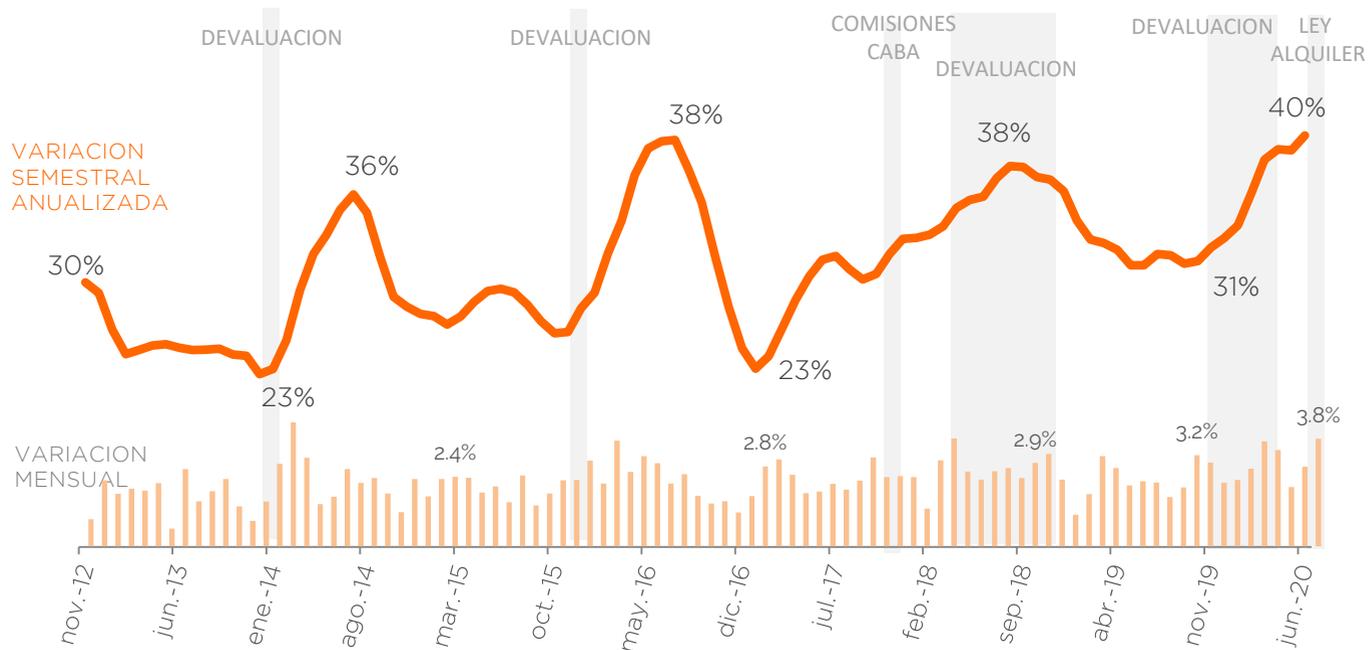
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler de un 2 ambientes en la ciudad sube 3.8% en el mes y se ubica en \$ 22.758 por mes. Los precios vuelven a acelerarse luego de dos meses por debajo del 3% mensual. En 2020 los alquileres acumulan suba de 19.8%.

# ALQUILER

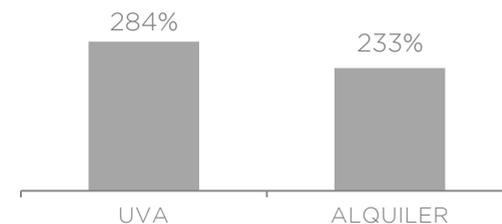
## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

VELOCIDAD DE AJUSTE. 6 MESES ANUALIZADA

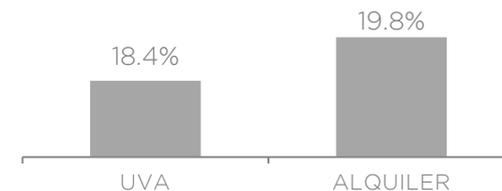


ALQUILER VS. UVA  
UVA= UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO DEL BCRA

VARIACIÓN DESDE ABRIL 2016



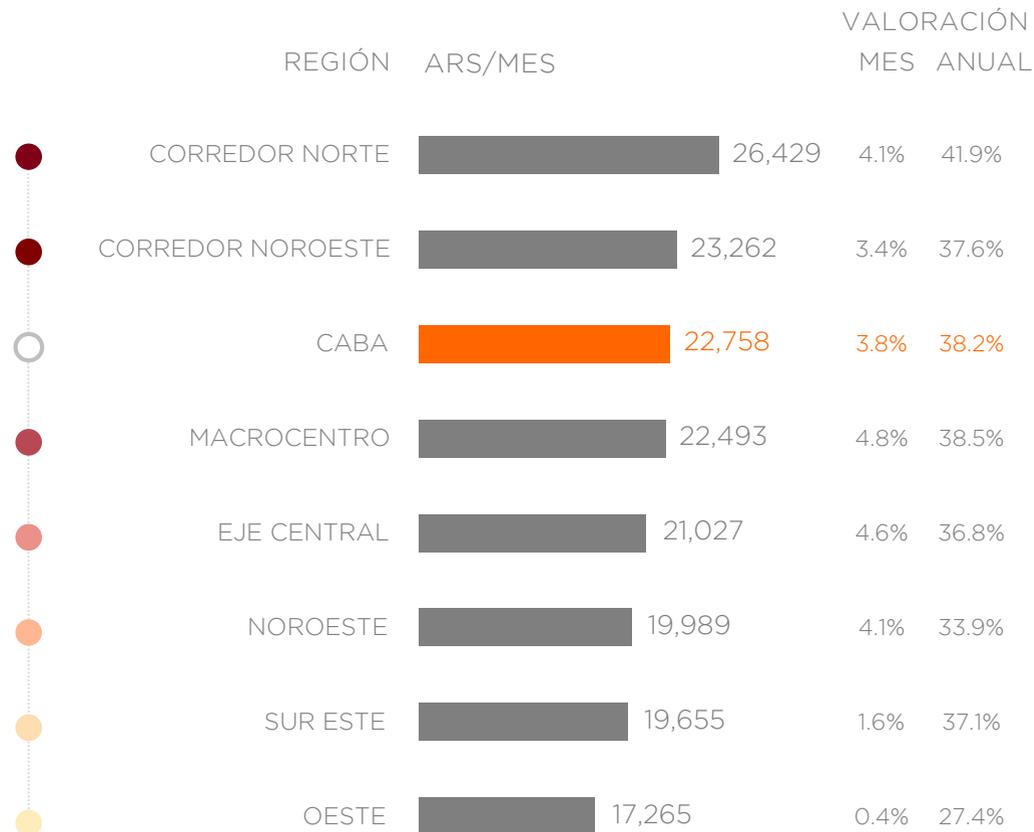
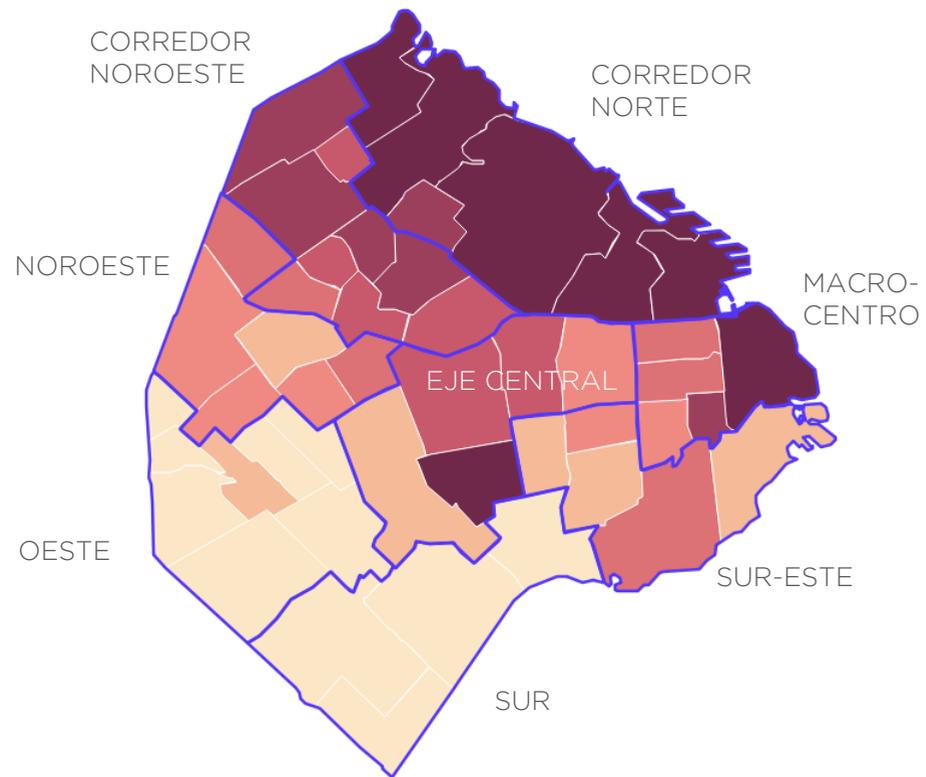
VARIACIÓN DURANTE 2020



Alquileres aumentan 3.8% en el mes a una velocidad del 40% anual en los últimos 6 meses.  
Cuotas de créditos UVA aumentan 18.4% en 2020, por debajo del incremento de los alquileres.

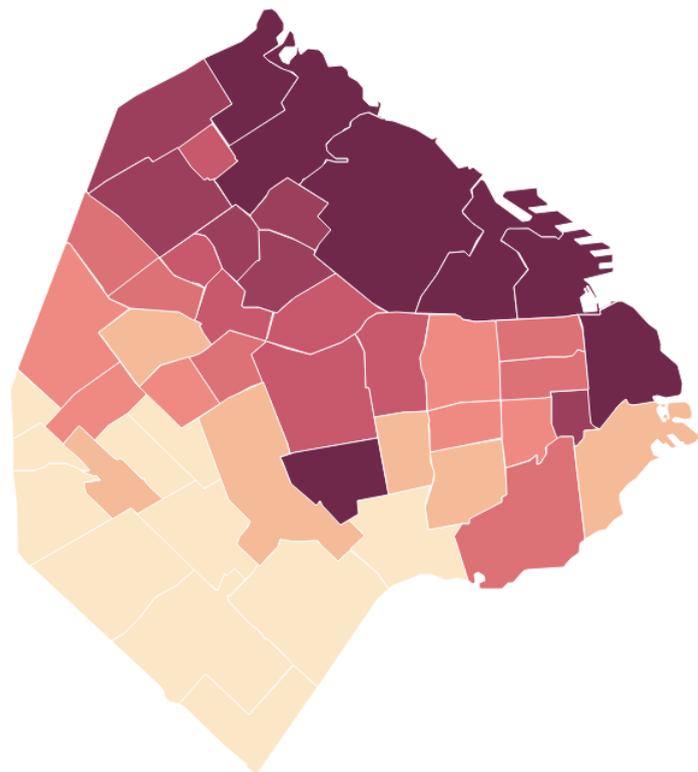
# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD



# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

BARRIO

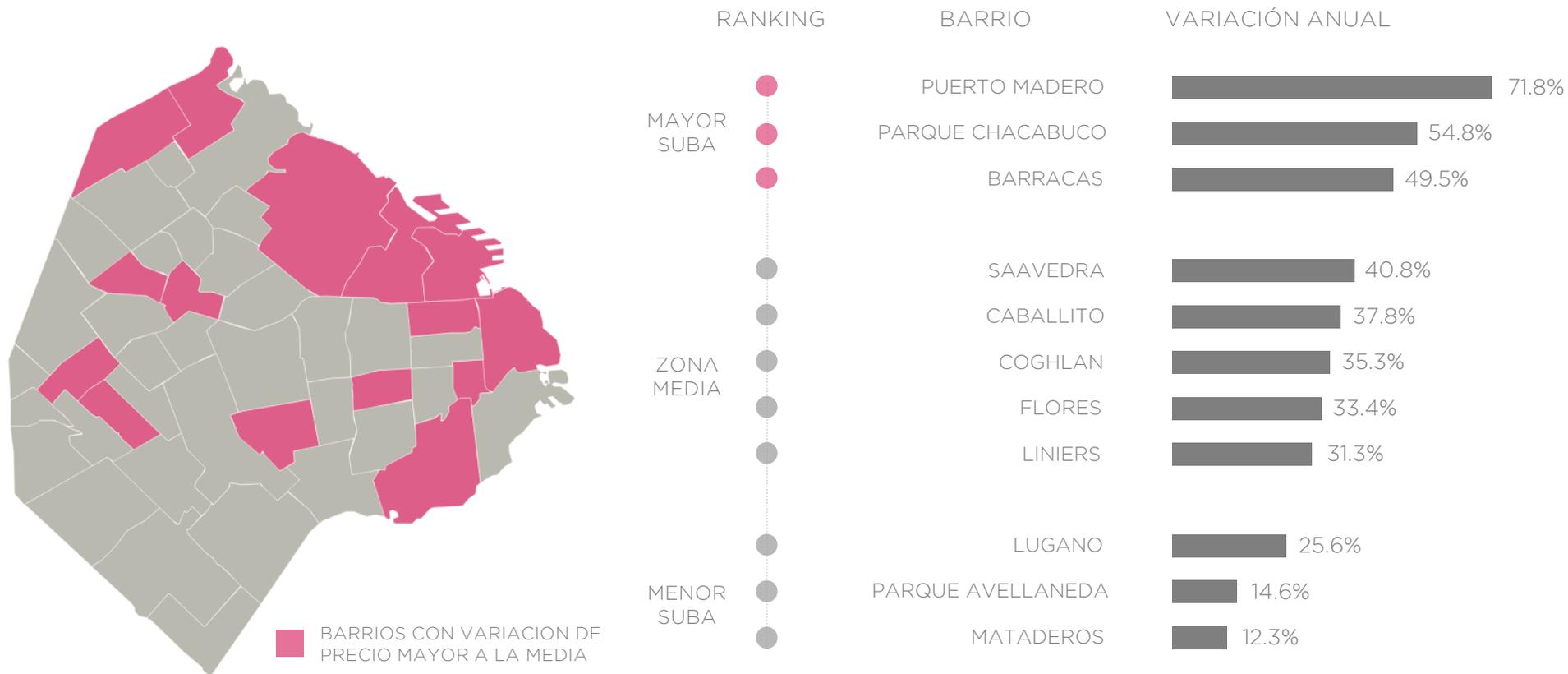
ARS/MES

PUERTO MADERO	49,757
PALERMO	28,590
NUÑEZ	25,997
COLEGIALES	23,714
PARQUE CHAS	21,995
BARRACAS	20,804
VILLA DEVOTO	20,320
FLORES	19,300
PARQUE AVELLANEDA	15,685
MATADEROS	15,114
LUGANO	13,540

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 49.757 por mes

# ALQUILER

## HEAT MAP VARIACIÓN PRECIOS ANUAL



Corredor Norte y Macro centro son las zonas con mayor incremento de precio

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

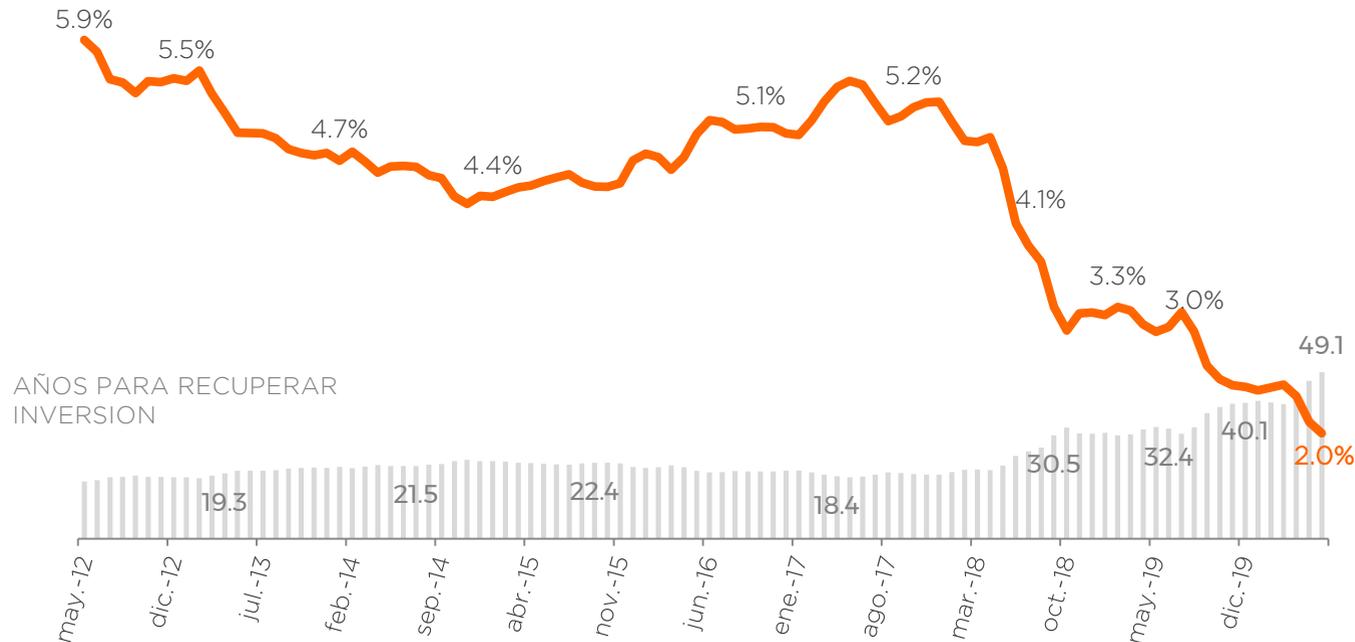
Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

# RENTABILIDAD

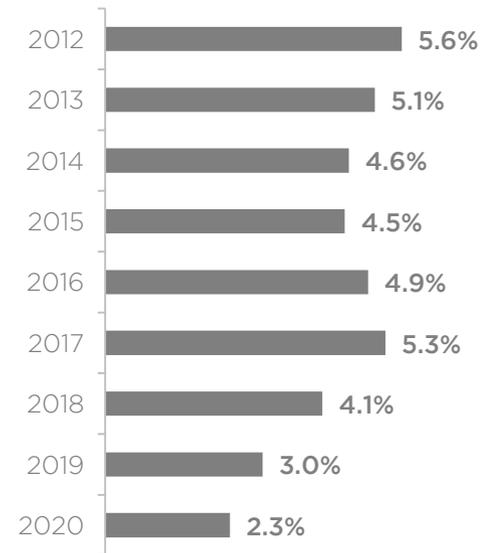
## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

### EVOLUCIÓN MENSUAL.

Nota: Tipo de Cambio promedio entre MULC y MEP



### PROMEDIO ANUAL

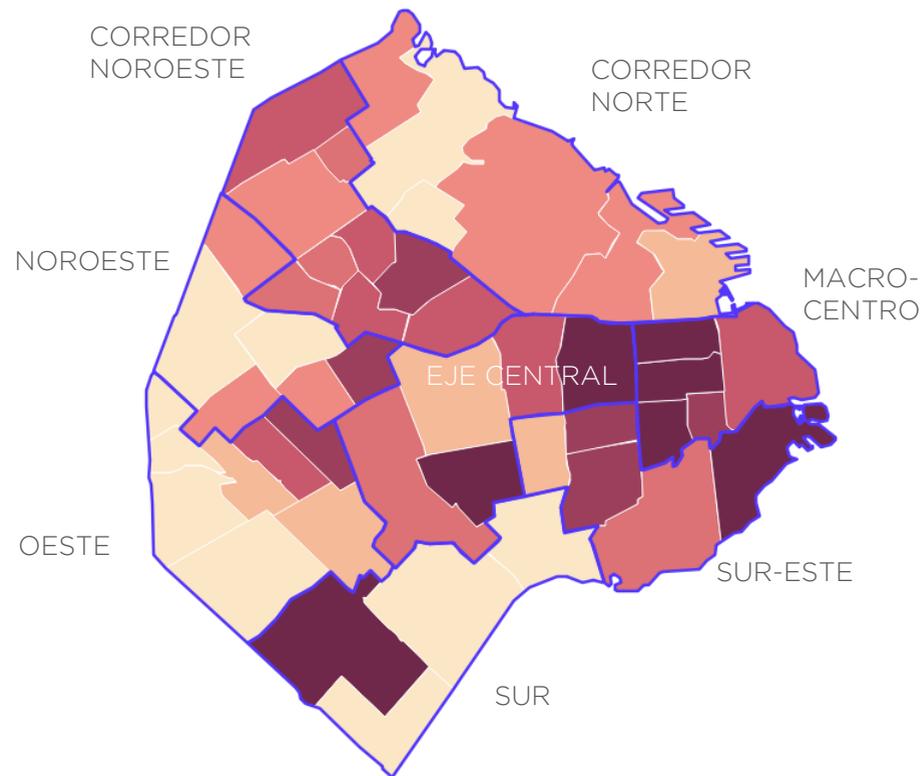


Relación alquiler/precio sigue en descenso, se ubica en 2.0% nuevo mínimo histórico.

Se necesitan 49.1 años de alquiler para recuperar la inversión, 50% más que un año atrás.

# RENTABILIDAD

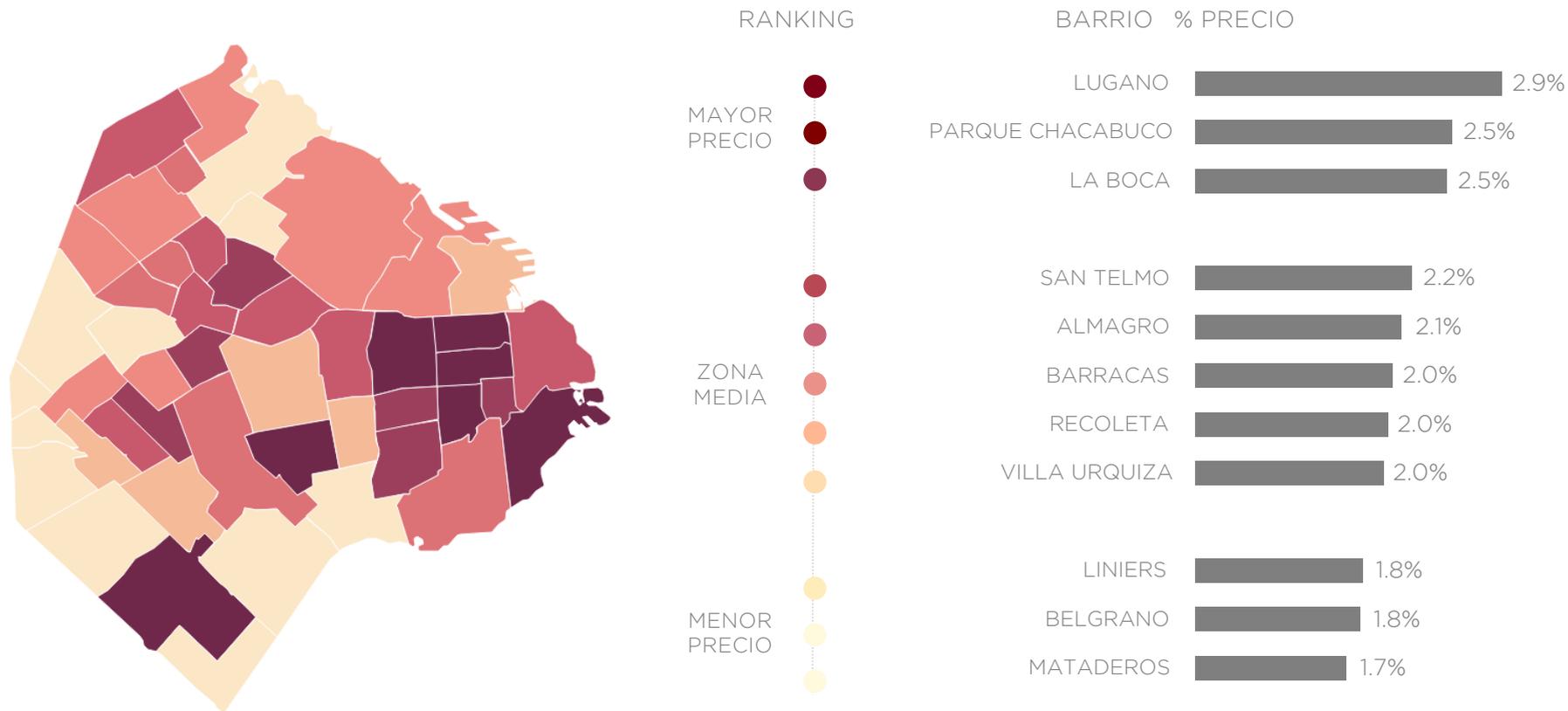
## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



	REGIÓN	% PRECIO	VALORACIÓN MES ANUAL	
●	MACROCENTRO	2.3%	▼	▼
●	SUR ESTE	2.2%	▼	▼
●	EJE CENTRAL	2.1%	▼	▼
●	CORREDOR NOROESTE	2.1%	▼	▼
●	CABA	2.0%	▼	▼
○	NOROESTE	1.9%	▼	▼
●	CORREDOR NORTE	1.9%	▼	▼
●	OESTE	1.9%	▼	▼

# RENTABILIDAD

## RETORNO ANUAL DEL ALQUILER



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



ZONAPROP  
zonaprop.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

**INFORME DE MERCADO**  
CIUDAD DE BUENOS AIRES